



## Nordholmen 10 ApS

Hauchsvej 11  
1825 Frederiksberg C  
CVR-nr. 39528207

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.10.2022

---

**Jørgen Staun Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.06.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nordholmen 10 ApS  
Hauchsvej 11  
1825 Frederiksberg C

CVR-nr.: 39528207  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Direktion

Jørgen Staun Jensen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for Nordholmen 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14.10.2022

**Direktion**

**Jørgen Staun Jensen**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Nordholmen 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordholmen 10 ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 14.10.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje samt drive ejendommen beliggende på Nordholmen 10, 2650 Hvidovre.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021/22 realiseret et overskud på 896 t.kr. Ledelsen anser overskuddet som værende tilfredstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.942.193</b>	<b>1.749.275</b>
Af- og nedskrivninger		(371.635)	(371.635)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.570.558</b>	<b>1.377.640</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(422.030)	(457.174)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.148.528</b>	<b>920.466</b>
Skat af årets resultat	2	(252.651)	(202.586)
<b>Årets resultat</b>		<b>895.877</b>	<b>717.880</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		895.877	717.880
<b>Resultatdisponering</b>		<b>895.877</b>	<b>717.880</b>

# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		21.509.081	21.880.716
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>21.509.081</b>	<b>21.880.716</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.509.081</b>	<b>21.880.716</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.509.081</b>	<b>21.880.716</b>



**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		299.378	(393.516)
Overført overskud eller underskud		3.412.832	2.516.955
<b>Egenkapital</b>		<b>3.762.210</b>	<b>2.173.439</b>
Udskudt skat		311.000	230.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>311.000</b>	<b>230.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.766.742	11.308.905
Deposita		1.005.515	976.246
Skyldige sambeskatningsbidrag		367.082	181.293
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>11.139.339</b>	<b>12.466.444</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	659.129	680.328
Bankgæld		245.911	372.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.348	20.738
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.925.313	5.531.340
Skyldige sambeskatningsbidrag		181.293	151.379
Anden gæld		255.538	254.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.296.532</b>	<b>7.010.833</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.435.871</b>	<b>19.477.277</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.509.081</b>	<b>21.880.716</b>
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(393.516)	2.516.955	2.173.439
Værdireguleringer	0	888.325	0	888.325
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(195.431)	0	(195.431)
Årets resultat	0	0	895.877	895.877
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>299.378</b>	<b>3.412.832</b>	<b>3.762.210</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	242.594	263.397
Renteomkostninger i øvrigt	179.436	193.777
	<b>422.030</b>	<b>457.174</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	171.651	121.586
Ændring af udskudt skat	81.000	81.000
	<b>252.651</b>	<b>202.586</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	23.057.560
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.057.560</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.176.844)
Årets afskrivninger	(371.635)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.548.479)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.509.081</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	659.129	680.328	9.766.742	7.566.302
Deposita	0	0	1.005.515	1.005.515
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	367.082	0
	<b>659.129</b>	<b>680.328</b>	<b>11.139.339</b>	<b>8.571.817</b>

Til afdækning af selskabets renterisiko på selskabets realkreditlån er indgået en renteswap aftale i danske kroner med selskabets pengeinstitut.

Det er ledelsens forventning, at renteswappen beholdes til udløb og selskabets renteswap behandles som følge heraf efter reglerne for regnskabsmæssig sikring.

Renteswaps vurderes at være en integreret del af gælden, som følge heraf er renteswappen indregnet i direkte tilknytning til prioritetsgælden.

Den negative værdi af renteswappen er pr. balancedagen indregnet med en positiv værdi på 384 t.kr. Primoværdien af renteswappen var en negativ værdi på 505 t.kr.

Sikringsaftalen udløber den 29.09.2028 og sikrer de variable forrentede realkreditlån med en fast rente i sikringsperioden.

Årets værdiregulering er positiv og der er indtægtsført 888 t.kr. før skat, som er indregnet under egenkapitalen.

## 5 Dagsværdioplysninger

	<b>Afledte finansielle instrumenter kr.</b>
Dagsværdi ultimo	383.817
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	888.325

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Staun Jensen Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved førsteprioritetspant i selskabets investeringsejendom. Prioritetsgælden udgør 10.810 t.kr. pr. 30.06.2022.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er yderligere stillet sikkerhed i ejerpantebrev på nom. 3.125 t.kr. tinglyst i selskabets investeringsejendom. Bankgælden udgør 246 t.kr. pr. 30.06.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.509 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående anvendt regnskabspraksis.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Staun Jensen Holding 2 ApS og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid År</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.