



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

NØRRE VOLDGADE 15 APS

C/O OSKAR GROUP APS, KONGENS NYTORV 28 1., 1050 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. juli 2024

Henrik Wessmann Jensen

CVR-NR. 41 10 73 67

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nørre Voldgade 15 ApS c/o Oskar Group ApS, Kongens Nytorv 28 1. 1050 København K
	CVR-nr.: 41 10 73 67 Stiftet: 24. januar 2020 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Wessmann Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1620 København V
Advokat	DLA Piper Oslo Plads 2 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nørre Voldgade 15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juli 2024

Direktion:

Henrik Wessmann Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Nørre Voldgade 15 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørre Voldgade 15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 6 i årsregnskabet, hvori ledelsen har redegjort for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerhed ved fortsat drift knytter sig alene til den situation der vil opstå, såfremt gælden til tredjemand t.kr. 5.265 skal betales uden at selskabet modtager sit tilgodehavende hos samme tredjemand. Ledelsen forventer at kunne indgå forhandlinger med tredjemand, hvorfor man ikke optager tilgodehavendet til kurs 100. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabspraksis. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 12. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, udleje og udvikle ejendomme samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen Nørre Voldgade 15 blev afhændet i 2022 til ekstern køber, der i 2019 blev indgået en aftale om salg af ejendommen med, idet der samtidig blev indgået en totalentreprisekontrakt mellem køber og Oskar Byg A/S, der var søsterselskab til Selskabet.

Totalentreprisekontrakten var udformet som en fastprisaftale, og aftalen rummede ikke den nødvendige fleksibilitet, som ville være nødvendig for at håndtere de markante makroøkonomiske konsekvenser, som krigen i Ukraine medførte på den globale økonomi, herunder stigende renter, inflation og stigende råvarepriser, der udløste en ekstraregning til Nørre Voldgade-projektet. Konsekvensen blev, at køber ophævede totalentreprisekontrakten i 3. kv. 2023. Processen har medført betydelige forsinkelser og ekstraomkostninger i forbindelse med det fortsatte arbejde forbundet med færdiggørelsen af projektet.

Sidstnævnte bevirker, at usikkerheden forbundet med den potentielle fremtidige, positive resultatpåvirkning for selskabet, som indgik i aftalen med køber, er betydelig og ikke kan negligeres. Selskabet har af hensyn til forsigtighedsprincippet derfor valgt at nedskrive den regnskabsmæssige værdi af den potentielle gevinst til 5.265 t.kr. Dette har en negativ resultateffekt på 37.133 t.kr. i 2023 regnskabet. Det bemærkes dog positivt, at dette ikke medfører, at Selskabet mister sin ret til den potentielt større fremtidige gevinst forbundet med Nørre Voldgade-projektet.

Årets resultat udgør således et underskud på 27.352 t.kr. efter skat. Selskabets egenkapital udgør - 1.650 t.kr. pr. 31.12.2023. Udviklingen i egenkapitalen kan tilskrives dels årets resultat og dels koncerntilskud fra moderselskabet NVG 15 Holding ApS.

Selskabskapitalen i selskabet er tabt. Ledelsen vil undersøge mulighederne for og perspektiverne i at reetablere kapitalen via indtjening, gældskonvertering eller kapitalindsud.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB		-1.094.982	-6.503.939
Andre driftsomkostninger.....	2	-37.132.539	0
DRIFTSRESULTAT		-38.227.521	-6.503.939
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-205.722	-100.666
RESULTAT FØR SKAT		-38.433.243	-6.604.605
Skat af årets resultat.....	4	11.080.766	1.453.013
ÅRETS RESULTAT		-27.352.477	-5.151.592
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	54.154.233
Overført resultat.....		-27.352.477	-59.305.825
I ALT		-27.352.477	-5.151.592

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre tilgodehavender		5.265.269	45.110.389
Periodeafgrænsningsposter.....		0	117.625
Tilgodehavender.....		5.265.269	45.228.014
Likvide beholdninger		0	116.358
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.265.269	45.344.372
AKTIVER.....		5.265.269	45.344.372

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		900.000	900.000
Overført resultat.....		-2.550.320	24.272.111
EGENKAPITAL.....		-1.650.320	25.172.111
Gældsbreve.....		5.265.269	5.059.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		151.813	846.919
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.498.507	3.184.756
Selskabsskat.....		0	11.080.766
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.915.589	20.172.261
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.915.589	20.172.261
PASSIVER.....		5.265.269	45.344.372
Eventualposter mv.	5		
Oplysninger om væsentlig usikkerhed ved going concern	6		
Koncernregnskab	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	900.000	24.272.111	25.172.111
Forslag til resultatdisponering.....		-27.352.477	-27.352.477
Tilskud fra koncern.....		530.046	530.046
Egenkapital 31. december 2023.....	900.000	-2.550.320	-1.650.320

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Særlige poster			2
I forbindelse med afhændelse af ejendom i 2022 blev der indgået aftale om totalentreprisekontrakt samtidig med salget. Uforudsigelige udefrakommende begivenheder har sået tvivl om, hvorvidt projektet kan gennemføres med gevinst. Særlige poster omfatter nedskrivning af indregnet tilgodehavende heraf.			
Tab/nedskrivning.....	37.132.539	0	
	37.132.539	0	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	205.722	100.666	
	205.722	100.666	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	11.080.766	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-11.080.766	0	
Regulering af udskudt skat.....	0	-12.533.779	
	-11.080.766	-1.453.013	
Eventualposter mv.			5
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HAWK INVESTMENTS ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
Oplysninger om væsentlig usikkerhed ved going concern			6
Usikkerhed ved going concern knytter sig alene til den situation der vil opstå, såfremt tredjemand ikke betaler selskabets tilgodehavende. Der er ikke usikkerhed ved going concern, så længe der stadig er forhandlinger i gang. Der er på nuværende tidspunkt som følge af markante makroøkonomiske konsekvenser, som krigen i Ukraine medførte på den globale økonomi, herunder stigende renter, inflation og stigende råvarepriser, en uklarhed om parternes mellemværende, herunder særligt eksistensen og størrelsen af eventuelle modkrav. Gælden udgør før tilskrivning af renter t.kr. 5.000, der er tilskrevet renter for t.kr. 205 i regnskabet 2023. Tilgodehavende før nedskrivning udgør t.kr. 42.397. Selskabets ledelse forventer at forhandlingerne i værste fald vil ende med at gæld vil modsvare tilgodehavende, og har dermed nedskrevet sit tilgodehavende til t.kr 5.265 forhandlinger forventes afsluttet ultimo 2024. Årsregnskabet er som følge af ovenstående vurderinger aflagt under forudsætning om fortsat drift.			

NOTER**Note****Koncernregnskab****7**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Hawk Investments ApS, København, CVR-nr. 25083288.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Oskar Group A/S, København, CVR-nr. 30617401.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nørre Voldgade 15 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.