



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3  
2630 Taastrup  
T + 45 43 99 92 92  
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk  
www.rsm.dk

**NF 45 ApS**

**A.F. Beyers Vej 1, 1.**

**2720 Vanløse**

**CVR-nr. 43 04 69 85**

**Årsrapport for 2023**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. juni 2024

---

**Morten Vinther Møller**  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NF 45 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 25. juni 2024

### Direktion

Morten Vinther Møller

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i NF 45 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for NF 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 25. juni 2024

RSM Danmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Frederik Bille  
statsautoriseret revisor  
mne33208

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NF 45 ApS  
A.F. Beyers Vej 1, 1.  
2720 Vanløse

CVR-nr.: 43 04 69 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 10. februar 2022

Hjemsted: København

### Direktion

Morten Vinther Møller

### Revisor

RSM Danmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 4.809.993, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.056.765.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NF 45 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstal er dækkende perioden 10. februar - 31. december 2022.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendommen samt administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>309.393</b>	<b>338.546</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-6.387.442	11.233.150
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.078.049</b>	<b>11.571.696</b>
Finansielle indtægter	1	651	0
Finansielle omkostninger	2	-692.791	-2.183.405
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.770.189</b>	<b>9.388.291</b>
Skat af årets resultat	3	1.960.196	-2.561.533
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.809.993</b>	<b>6.826.758</b>
Overført resultat		-4.809.993	6.826.758
		<b>-4.809.993</b>	<b>6.826.758</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	25.500.000	28.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>25.500.000</b>	<b>28.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.500.000</b>	<b>28.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.350	95.071
Andre tilgodehavender		0	956
Periodeafgrænsningsposter		44.586	318.450
<b>Tilgodehavender</b>		<b>82.936</b>	<b>414.477</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>30.256</b>	<b>180.837</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>113.192</b>	<b>595.314</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.613.192</b>	<b>29.095.314</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.016.765	6.826.758
<b>Egenkapital</b>		<b>2.056.765</b>	<b>6.866.758</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.037.947	2.527.301
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.037.947</b>	<b>2.527.301</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.485.716	13.583.883
Deposita		222.763	314.539
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.708.479</b>	<b>13.898.422</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	102.918	114.408
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.366.408	5.555.909
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	34.232
Anden gæld		1.291.535	41.108
Periodeafgrænsningsposter		49.140	57.176
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.810.001</b>	<b>5.802.833</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>22.518.480</b>	<b>19.701.255</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.613.192</b>	<b>29.095.314</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	6.826.758	6.866.758
Årets resultat	0	-4.809.993	-4.809.993
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>2.016.765</b>	<b>2.056.765</b>

## Noter til årsrapporten

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	651	0
	<b>651</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	150.164	42.569
Andre finansielle omkostninger	542.627	2.140.836
	<b>692.791</b>	<b>2.183.405</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	34.232
Årets udskudte skat	-1.975.620	2.527.301
Regulering af skat vedrørende tidligere år	15.424	0
	<b>-1.960.196</b>	<b>2.561.533</b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	17.266.850
Tilgang i årets løb	<u>3.387.442</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>20.654.292</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	11.233.150
Årets værdireguleringer	<u>-6.387.442</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>4.845.708</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>25.500.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendommen er beliggende på Nordre Fasanvej 45, 2000 Frederiksberg. Dagsværdi er opgjort på baggrund af et normalafkast på 975 t.kr. og med et afkastkrav på 3,82 %.

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.698.291	13.588.634	102.918	13.195.080
Deposita	314.539	222.763	0	222.763
	<b>14.012.830</b>	<b>13.811.397</b>	<b>102.918</b>	<b>13.417.843</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Quadrata Ejendomsinvest A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.588, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 25.500.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Vinther Møller

Direktør

Serienummer: fb0d6889-cd2f-467e-8344-bef23003e4e0

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-06-28 05:13:54 UTC



## Frederik Bille

RSM DANMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
25492145

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 37e63bec-cf51-46a1-b2a0-442131b1f548

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-28 06:04:26 UTC



## Morten Vinther Møller

Dirigent

Serienummer: fb0d6889-cd2f-467e-8344-bef23003e4e0

IP: 93.163.xxx.xxx

2024-06-28 07:09:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: EQLO2-MM8K3-8EB2L-E4HJU-05JUB-7E8E8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**