

NF 45 ApS

Mosedalvej 15, 1.

2500 Valby

CVR-nr. 43 04 69 85

**Årsrapport for perioden
10. februar til 31. december 2022
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. juni 2023

Morten Vinther Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 10. februar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. februar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. februar - 31. december 2022.

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.

Valby, den 19. juni 2023

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 10. februar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 revisoreres 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 19. juni 2023

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Frederik Bille
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33208

Selskabsoplysninger

Selskabet

NF 45 ApS
Mosedalvej 15, 1.
2500 Valby

CVR-nr.: 43 04 69 85

Regnskabsperiode: 10. februar - 31. december 2022

Stiftet: 10. februar 2022

Hjemsted: København

Direktion

Morten Vinther Møller

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingsvej 3
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 6.826.758, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.866.758.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NF 45 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

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 rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 10. februar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		338.546
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>11.233.150</u>
Resultat før finansielle poster		11.571.696
Finansielle omkostninger	1	<u>-2.183.405</u>
Resultat før skat		9.388.291
Skat af årets resultat	2	<u>-2.561.533</u>
Årets resultat		<u>6.826.758</u>
Overført resultat		<u>6.826.758</u>
		<u>6.826.758</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
Aktiver		
Investeringsjendomme	3	<u>28.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>28.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		95.071
Andre tilgodehavender		956
Periodeafgrænsningsposter		<u>318.450</u>
Tilgodehavender		<u>414.477</u>
Likvide beholdninger		<u>180.837</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>595.314</u>
Aktiver i alt		<u><u>29.095.314</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		6.826.758
Egenkapital		<u>6.866.758</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.527.301
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.527.301</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.583.883
Deposita		314.539
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>13.898.422</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	114.408
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.555.909
Skyldigt sambeskatningsbidrag		34.232
Anden gæld		41.108
Periodeafgrænsningsposter		57.176
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.802.833</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.701.255</u>
Passiver i alt		<u>29.095.314</u>
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. februar 2022	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	6.826.758	6.826.758
Egenkapital 31. december 2022	40.000	6.826.758	6.866.758

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>
	kr.
1 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	42.569
Andre finansielle omkostninger	<u>2.140.836</u>
	<u>2.183.405</u>
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	34.232
Årets udskudte skat	<u>2.527.301</u>
	<u>2.561.533</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 10. februar 2022	0
Tilgang i årets løb	17.266.850
Kostpris 31. december 2022	<u>17.266.850</u>
Værdireguleringer 10. februar 2022	0
Årets værdireguleringer	11.233.150
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>11.233.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>28.500.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen 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 3,42 %.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 10. februar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	13.698.291	114.408	13.276.120
Deposita	0	314.539	0	314.539
	<u>0</u>	<u>14.012.830</u>	<u>114.408</u>	<u>13.590.659</u>

Noter til årsrapporten

5 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.698, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 28.500.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Morten Vinther Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Vinther Møller

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 12:51:21

Underskrevet med MitID



Frederik Bille

Navnet returneret af dansk NemID var:

Frederik Bille

statsautoriseret revisor

ID: 30614065

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 12:52:28

Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Vinther Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Vinther Møller

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 10:35:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 937290xtXX250248942

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.