

NORDHAVN 3.09 ApS

Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 44 44 80 33

Årsrapport

13. november 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. oktober 2024.

Casper Moltke Leth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 13. november 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 13. november 2023 - 30. juni 2024 for NORDHAVN 3.09 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. november 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 10. oktober 2024

Direktion

Dan Ingemann Petersen
Direktør

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Bestyrelsesformand

Mads Nørby Hansen

Dan Ingemann Petersen

Tom Lotz



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NORDHAVN 3.09 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NORDHAVN 3.09 ApS for regnskabsåret 13. november 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. november 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 10. oktober 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	NORDHAVN 3.09 ApS Nymøllevvej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 44 44 80 33
	Regnskabsår: 13. november 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Bestyrelsesformand Mads Nørby Hansen Dan Ingemann Petersen Tom Lotz
Direktion	Dan Ingemann Petersen, Direktør
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udvikle en projektejendom beliggende i byggefelt 3.09 i Nordhavn, en endnu ikke udstykket del af matr.nr.3A Frihavnskvarteret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -24.003 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -36.779 kr. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Regnskabsåret har været præget af at være i opstartsfasen af udvikling af projektejendommen. Afholdte projektkomkostninger pr. 30.06.2024 er aktiveret, mens selskabets administrationsomkostninger er udgiftsført.

Selskabet har tabt over halvdelen af sin selskabskapital og er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabskapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening afledt af projektejendommen.

Kapitalberedskab

Selskabet er finansieret af selskabets ejere. Begge ejere har afgivet hensigterklæring overfor Nordhavn 3.09 ApS og har forpligtet sig til at sikre selskabets fortsatte drift frem til godkendelsen af årsrapporten for 2024/25.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	13/11 2023 - 30/6 2024
Bruttotab	-24.003
Andre finansielle indtægter	406
2 Øvrige finansielle omkostninger	-13.182
Resultat før skat	-36.779
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-36.779
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-36.779
Disponeret i alt	-36.779



Balance

<u>Note</u>	<u>30/6 2024</u>
Aktiver	
Anlægsaktiver	
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	958.040
Materielle anlægsaktiver i alt	958.040
Anlægsaktiver i alt	958.040
Omsætningsaktiver	
Andre tilgodehavender	155.496
Tilgodehavender i alt	155.496
Likvide beholdninger	10.187
Omsætningsaktiver i alt	165.683
Aktiver i alt	1.123.723



Balance

Passiver		
<u>Note</u>		<u>30/6 2024</u>
Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	-36.779
	Egenkapital i alt	<u>3.221</u>
Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.096.502
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.120.502</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.120.502</u>
	Passiver i alt	<u>1.123.723</u>
5	Eventualposter	



Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 13. november 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-36.779	-36.779
	40.000	-36.779	3.221



Noter

	13/11 2023 - 30/6 2024
1. Personalemkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	<u>13.182</u>
	<u>13.182</u>
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	
Tilgang i årets løb	<u>958.040</u>
Kostpris 30. juni 2024	<u>958.040</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>958.040</u>
4. Virksomhedskapital	
Virksomhedskapital 13. november 2023	<u>40.000</u>
	<u>40.000</u>
5. Eventualposter	
Eventualforpligtelser	
Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:	
Selskabet og sælger af byggefelt 3.09 i Nordhavn, en endnu ikke udstykket del af matr.nr. 3a Frihavnskvarteret, har til hensigt at sikre en lokalplan for projektejendommen med henblik på selskabets køb af byggerettighederne til projektejendommen.	
Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser, garantier og sikkerhedsstillelser udover sædvanlige forretningsmæssige forkomne.	



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NORDHAVN 3.09 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.



Anvendt regnskabspraksis

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, virksomhedsejere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dan Ingemann Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dan Ingemann Petersen
Direktør
ID: 249b776d-0a1d-41ba-ba1a-edf6fb6bb1bc
Tidspunkt for underskrift: 10-10-2024 kl.: 13:52:50
Underskrevet med MitID



Casper Moltke-Leth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Casper Moltke-Leth
Bestyrelsesmedlem
ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecded6a
Tidspunkt for underskrift: 16-10-2024 kl.: 09:31:43
Underskrevet med MitID



Mads Nørby Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Nørby Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: d80285c6-2662-4922-a62a-71b65ad819af
Tidspunkt for underskrift: 20-10-2024 kl.: 15:44:23
Underskrevet med MitID



Dan Ingemann Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dan Ingemann Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 249b776d-0a1d-41ba-ba1a-edf6fb6bb1bc
Tidspunkt for underskrift: 16-10-2024 kl.: 10:23:30
Underskrevet med MitID



Tom Lotz

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tom Lotz
Bestyrelsesmedlem
ID: 514bb1c7-8a28-45f4-8b09-098c3468156d
Tidspunkt for underskrift: 16-10-2024 kl.: 09:51:58
Underskrevet med MitID



Elan Schapiro

Navnet returneret af dansk MitID var:
Elan Lieck Schapiro
Revisor
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...
ID: 3fd646d3-680c-4323-8391-ee4aa900f7a0
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2024 kl.: 06:48:58
Underskrevet med MitID



Casper Moltke Leth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Casper Moltke-Leth
Dirigent
ID: e320adec-47f0-44c9-9820-20221ecded6a
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 06:07:09
Underskrevet med MitID



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.