

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024/25	6
Balance pr. 30.06.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nordic Urban Living ApS  
Maglebjergvej 6  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 33392621  
Hjemsted: Lyngby-taarbæk  
Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

## Direktion

Rolf Carlsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 for Nordic Urban Living 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. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.12.2025

**Direktion**

**Rolf Carlsen**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Nordic Urban Living ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordic Urban Living ApS for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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.

København, den 04.12.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive konsulent- og serviceydelser indenfor IT-branchen samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed. Derudover ejer selskabet en investeringsejendom, benyttet til udlejning.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.167.108</b>	<b>584.966</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		114.681	1.027.525
Personaleomkostninger	1	(162.201)	(36.338)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.119.588</b>	<b>1.576.153</b>
Andre finansielle indtægter	2	11.790	3.155
Andre finansielle omkostninger	3	(676.354)	(396.531)
<b>Resultat før skat</b>		<b>455.024</b>	<b>1.182.777</b>
Skat af årets resultat	4	(100.675)	(222.942)
<b>Årets resultat</b>		<b>354.349</b>	<b>959.835</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Overført resultat		354.349	759.835
<b>Resultatdisponering</b>		<b>354.349</b>	<b>959.835</b>

## Balance pr. 30.06.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsjendomme		36.560.000	36.270.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>36.560.000</b>	<b>36.270.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.560.000</b>	<b>36.270.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		393.010	377.906
Andre tilgodehavender		6.082	0
Periodeafgrænsningsposter		16.771	15.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>415.863</b>	<b>392.906</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>46.816</b>	<b>196.706</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>462.679</b>	<b>589.612</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.022.679</b>	<b>36.859.612</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		1.611.147	1.256.798
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.691.147</b>	<b>1.536.798</b>
Udskudt skat		213.999	188.769
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>213.999</b>	<b>188.769</b>
Bankgæld		9.970.000	9.970.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.532.202	20.376.439
Skyldige sambeskatningsbidrag		75.452	34.173
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>33.577.654</b>	<b>30.380.612</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	13.863	0
Bankgæld		641.833	3.937.876
Deposita		425.842	416.627
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.958	23.205
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.114	11.086
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		531	531
Anden gæld		47.589	39.106
Periodeafgrænsningsposter		333.149	325.002
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.539.879</b>	<b>4.753.433</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.117.533</b>	<b>35.134.045</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.022.679</b>	<b>36.859.612</b>

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	1.256.798	200.000	1.536.798
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	354.349	0	354.349
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>1.611.147</b>	<b>0</b>	<b>1.691.147</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	161.955	36.338
Andre omkostninger til social sikring	246	0
	<b>162.201</b>	<b>36.338</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

### 2 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.384	0
Renteindtægter i øvrigt	406	3.155
	<b>11.790</b>	<b>3.155</b>

### 3 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	169.654	88.441
Renteomkostninger i øvrigt	506.700	284.021
Øvrige finansielle omkostninger	0	24.069
	<b>676.354</b>	<b>396.531</b>

### 4 Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

	kr.	kr.
Aktuel skat	75.445	34.173
Ændring af udskudt skat	25.230	188.769
	<b>100.675</b>	<b>222.942</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	35.411.958
Tilgange	175.319
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.587.277</b>
Dagsværdireguleringer primo	858.042
Årets dagsværdireguleringer	114.681
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>972.723</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.560.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Hellerup og på Frederiksberg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn.

### Lejlighed i Nordsjælland - 63 m2:

Ejendommen er 100 % udlejet til et årligt driftsafkast på 154 t.kr. Afkastkravet udgør 3,75 % i 2024/25 (3,80 % i 2023/24). Et udsving på 0,25 %-point i afkastkravet vil påvirke dagsværdien af investeringsejendommen med:

+0,25 %: - 265 t.kr.

-0,25 %: + 286 t.kr.

Den gennemsnitlige pris for ejendommen udgør 65 t.kr. pr. m2.

### Etageejendom i København - bolig 673 m2, erhverv 70 m2:

Ejendommen er 100 % udlejet til et årligt driftsafkast på 1.239 t.kr. Afkastkravet udgør 3,82 % i 2024/25 (3,96 % i 2023/24). Et udsving på 0,25 %-point vil påvirke dagsværdien af investeringsejendommen med:

+0,25 %: -1.986 t.kr.  
-0,25 %: 2.279 t.kr.

Den gennemsnitlige pris for ejendommen udgør 44 t.kr. pr. m2

Det forventede driftsafkast for begge ejendomme er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Bankgæld	0	9.970.000	9.970.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.863	23.532.202	15.732.202
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	75.452	0
	<b>13.863</b>	<b>33.577.654</b>	<b>25.702.202</b>

### 7 Dagsværdioplysninger

	Lejlighed kr.	Etageejendom kr.
Dagsværdi ultimo	4.120.000	32.440.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	120.000	(5.319)

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Carmafor ApS, som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 22.931 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 36.560 tkr.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

### Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom

vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

