

Nordre Frihavnsgade 58 ApS

Lemchesvej 6

2900 Hellerup

CVR-nummer 37 78 56 52

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. april 2025

Thomas Bloch-Heby

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Nordre Frihavngade 58 ApS
Lemchesvej 6
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte
CVR-nummer: 37 78 56 52
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Thomas Bloch-Heby

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Nordre Frihavsgade 58 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 1. april 2025

Direktionen:

Thomas Bloch-Heby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordre Frihavnsgade 58 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordre Frihavnsgade 58 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 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 revisoreres 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.

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 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. Fejlinformation 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Roskilde, 1. april 2025

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen

Partner, registreret revisor

mne3328

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at købe, drive og sælge fast ejendom i Danmark.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	2.386.759	-4.006
1	Personaleomkostninger	-99.000	-108
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3.400.000	-6.639
	Resultat før finansielle poster	5.687.759	-10.754
	Finansielle indtægter	2.044	1
2	Finansielle omkostninger	-926.982	-733
	Resultat før skat	4.762.821	-11.486
	Skat af årets resultat	-1.085.321	2.527
	Årets resultat	3.677.500	-8.959
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	3.677.500	-8.959
	Resultatdisponering i alt	3.677.500	-8.959

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendom	115.980.711	108.000
	Materielle anlægsaktiver	115.980.711	108.000
	Anlægsaktiver i alt	115.980.711	108.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	93.566	211
	Andre tilgodehavender	6.127	12
	Periodeafgrænsningsposter	0	9
	Tilgodehavender	99.693	232
	Likvide beholdninger	278.176	723
	Omsætningsaktiver i alt	377.869	955
	Aktiver i alt	116.358.579	108.955

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	19.307.409	15.630
	Egenkapital i alt	19.387.409	15.710
	Hensættelser til udskudt skat	5.027.354	3.848
	Hensatte forpligtelser	5.027.354	3.848
4	Kreditinstitutter	49.485.490	49.524
	Langfristede gældsforpligtelser	49.485.490	49.524
	Indvendig vedligeholdelse	401.485	628
	Deposita mv.	2.129.267	1.662
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.120	4.646
	Gæld til tilknyttede virksomheder	39.834.696	32.930
	Anden gæld	14.758	6
	Kortfristede gældsforpligtelser	42.458.326	39.872
	Gældsforpligtelser i alt	91.943.816	89.397
	Passiver i alt	116.358.579	108.955
5	Eventualforpligtelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	80	15.630	15.710
Årets resultat	0	3.678	3.678
Egenkapital ultimo	80	19.307	19.387

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
Løn og gager	99.000	108
Personaleomkostninger i alt	99.000	108
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2	Finansielle omkostninger	
Renter, tilknyttede virksomheder	395.625	326
Andre finansielle omkostninger	531.357	407
Finansielle omkostninger i alt	926.982	733
3	Investeringsejendom	
Kostpris 1. januar	88.733.676	73.894
Tilgang i årets løb	4.580.711	14.839
Kostpris 31. december	93.314.387	88.734
Dagsværdiregulering 1. januar	19.266.324	25.906
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	3.400.000	-6.639
Dagsværdireguleringer 31. december	22.666.324	19.266
Investeringsejendom i alt	115.980.711	108.000
Investeringsejendommen er beliggende i København Ø. Lejemålene består af beboelseslejemål og erhvervslejemål. Investeringsejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.		
Den anvendte afkastsats udgør 3,75 %. Ved enhver ændring i afkastsatsen vil værdien af investeringsejendommen blive ændret.		
4	Langfristede gældsforpligtelser	
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	44.913.019	46.950

Noter

5 **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

6 **Kontraktlige forpligtelser**

Ingen.

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev i investeringsejendom med nominelt TDKK 49.700. Restgælden udgør pr. 31. december 2024 TDKK 49.700.

Investeringsejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 115.981.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendom.

Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for investeringsejendommen på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, investeringsejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende investeringsejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved investeringsejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i investeringsejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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.”

Thomas Steen Bloch-Heby

Direktør

På vegne af: Nordre Frihavsgade 58 ApS

Serienummer: 8a5fe0a5-1a71-469d-8d6a-d65c129f6abb

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-04-03 12:17:26 UTC



John Lorey Petersen

DANSK REVISION ROSKILDE, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14678093

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde A/S

Serienummer: 1e28499f-29e6-4828-a697-8b5c8bb043b4

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-06 18:50:56 UTC



Thomas Steen Bloch-Heby

Dirigent

På vegne af: Nordre Frihavsgade 58 ApS

Serienummer: 8a5fe0a5-1a71-469d-8d6a-d65c129f6abb

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-04-22 12:47:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.