

Nordhavn Invest ApS

Stavangergade 4, kl., 2100 København Ø

CVR-nr. 44 96 09 23

Årsrapport for 2025

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

23. april 2026

Dirigent
Jonathan Freifeldt

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordhavn Invest ApS Stavangergade 4, kl. 2100 København Ø
CVR.nr.	44960923
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Jonathan Freifeldt
Bestyrelse	Dines Barzin Dueholm (formand) Jonathan Freifeldt
Revisor	JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab Valhøjs Alle 176, 2. sal 2610 Rødovre CVR-nr. 37 99 96 87 Telefon 36 41 48 00 www.jsrevision.dk
iXBRL data	Forrige periode: 10. juli 2024 - 31. december 2024 Type af bistand: Andre erklæringer uden sikkerhed XBRL værktøj: ParsePort XBRL Converter Regnskabsklasse B

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere og finansiere fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2025.

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Nordhavn Invest ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

København Ø, den 23. april 2026

Direktion

Jonathan Freifeldt

Bestyrelse

Dines Barzin Dueholm Jonathan Freifeldt
(Formand)

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Nordhavn Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nordhavn Invest ApS for 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Rødovre, den 23. april 2026

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Valhøjs Alle 176, 2. sal, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37999687

Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme 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 er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2025

Note	<u>Indeværende</u>	<u>Forrige</u>
	2025	2024
	kr.	kr.
Indtægter		
	657.699	-137.554
	0	3.752.555
	<u>657.699</u>	<u>3.615.001</u>
Resultat før finansiering		
	439	3.204
	-346.462	-181.821
	<u>311.676</u>	<u>3.436.384</u>
Resultat før skat		
2	-68.549	-756.152
	<u>243.127</u>	<u>2.680.232</u>
Årets resultat		
Resultatdisponering		
	243.127	2.680.232
	0	0
	<u>243.127</u>	<u>2.680.232</u>

Balance pr. 31/12 2025

Note	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Investeringsejendomme	13.424.317 10.745.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.424.317</u> <u>10.745.000</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>13.424.317</u> <u>10.745.000</u>
	Andre tilgodehavender	400.912 51.054
	Periodeafgrænsningsposter	0 395
	Tilgodehavender i alt	<u>400.912</u> <u>51.449</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>906.037</u> <u>279.918</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.306.949</u> <u>331.367</u>
	Aktiver i alt	<u>14.731.266</u> <u>11.076.367</u>

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	31.108	0
Udskudt skat, regulering	<u>37.441</u>	<u>756.152</u>
	<u>68.549</u>	<u>756.152</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>793.593</u>	<u>756.152</u>
3 Anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2025		<u>6.992.445</u>
Tilgang		2.679.317
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2025		<u>9.671.762</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2025		3.752.555
Opskrivninger i året		0
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2025		<u>3.752.555</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2025		<u>13.424.317</u>
Ejendommene tjener som erhverv.		
4 Langfristet gæld		
Af den samlede langfristede gæld forfalder ca. kr. 4.990.000 efter 5 år.		

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebrev overfor Nordea Kredit A/S. Ejendommens bogførte værdi udgør pr. 31/12 2025 kr. 13.424.317.

Andre forpligtelser:

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

