

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

Ejendomsselskabet Nordbyen ApS

c/o Stephan Sørensen, Humlevej 16, 8240 Risskov

CVR-nr. 28 50 65 89

Årsrapport

1. januar 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2024.

Stephan Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Nordbyen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 1. januar 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 4. november 2024

Direktion

Stephan Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordbyen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordbyen ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 1. januar 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 4. november 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nordbyen ApS c/o Stephan Sørensen Humlevej 16 8240 Risskov
	CVR-nr.: 28 50 65 89 Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
Direktion	Stephan Sørensen
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst
Modervirksomhed	Holdingselskabet af 29/4 ApS

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2023 - 30/6 2024	1/1 2022 - 31/12 2022
Bruttofortjeneste	56.570	-241.095
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	200.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	56.386	-55.490
Resultat før finansielle poster	112.956	-96.585
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.603	3.580
Andre finansielle indtægter	322.829	10.589
2 Øvrige finansielle omkostninger	-312.458	-94.745
Resultat før skat	126.930	-177.161
Skat af årets resultat	-124.917	38.795
Årets resultat	2.013	-138.366
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.013	0
Disponeret fra overført resultat	0	-138.366
Disponeret i alt	2.013	-138.366

Balance

Aktiver		
Note	<u>30/6 2024</u>	<u>31/12 2022</u>
Anlægsaktiver		
3 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	13.347.785	0
4 Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>3.830.489</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.347.785</u>	<u>3.830.489</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.347.785</u>	<u>3.830.489</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.958.916	93.077
Udsudte skatteaktiver	0	124.917
Andre tilgodehavender	27.778	16.918
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2.679</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.986.694</u>	<u>237.591</u>
Likvide beholdninger	<u>10.418</u>	<u>43.757</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.997.112</u>	<u>281.348</u>
Aktiver i alt	<u>15.344.897</u>	<u>4.111.837</u>

Balance

Passiver		<u>30/6 2024</u>	<u>31/12 2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	84.332	82.320
	Egenkapital i alt	<u>209.332</u>	<u>207.320</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	13.154.114	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.857.480	1.931.673
	Deposita	0	42.114
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.011.594</u>	<u>1.973.787</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	52.976	54.362
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.869	36.202
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	47.444
	Anden gæld	7.126	1.792.722
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>123.971</u>	<u>1.930.730</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.135.565</u>	<u>3.904.517</u>
	Passiver i alt	<u>15.344.897</u>	<u>4.111.837</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	82.319	207.319
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.013</u>	<u>2.013</u>
	<u>125.000</u>	<u>84.332</u>	<u>209.332</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at besidde og udleje fast ejendom samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

	1/1 2023 - 30/6 2024	1/1 2022 - 31/12 2022
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	122.787	25.624
Andre finansielle omkostninger	189.671	69.121
	312.458	94.745
	<u>30/6 2024</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	0	0
Tilgang i årets løb	13.347.785	0
Kostpris 30. juni 2024	13.347.785	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	13.347.785	0

Forudbetaling for materielle anlægsaktiver vedrører en deponering i forbindelse med selskabets køb af en ny ejendom, som først er overtaget efter balancedagen.

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2023	3.630.489	0
Afgang i årets løb	-3.630.489	0
Overførsler	0	3.630.489
Kostpris 30. juni 2024	0	3.630.489
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	200.000	0
Årets regulering til dagsværdi	0	200.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-200.000	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	0	200.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	0	3.830.489

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2024	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	13.154.114	0	13.154.114	0
Gæld til pengeinstitutter	1.910.456	52.976	1.857.480	1.549.349
	15.064.570	52.976	15.011.594	1.549.349

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HOLDINGSELSKABET AF 29/4 ApS, CVR-nr. 28502095, som er administrationsselskab og hæfter fra og med 1. januar 2024 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med det tidligere administrationsselskab ML HOLDING ÅRHUS ApS pr. 31. december 2023 og hæfter for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordbyen 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.