

Nordkranen Invest ApS

Arne Jacobsens Allé 7
2300 København S
CVR-nr. 25972988

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.12.2019

Dirigent

Navn: Hans-Henrik Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordkranen Invest ApS
Arne Jacobsens Allé 7
2300 København S

CVR-nr.: 25972988

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Bestyrelse

Jens Damgaard Pedersen
Hans-Henrik Hansen
Anders Lind Knudsen
Erik Bjørn Nielsen
Mads Nørby Hansen

Direktion

Dan Ingemann Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Nordkranen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.12.2019

Direktion

Dan Ingemann Petersen

Bestyrelse

Jens Damgaard Pedersen

Hans-Henrik Hansen

Anders Lind Knudsen

Erik Bjørn Nielsen

Mads Nørby Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordkranen Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordkranen Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 04.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27762

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Nordkranen Invest ApS har til formål alene eller sammen med andre at udøve virksomhed bestående i erhvervelse og salg af fast ejendom, ejendomsadministration samt entreprenørvirksomhed og handel.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Datterselskabet, Nordkranen A/S Ejendomsudviklingselskab, har i perioden udviklet en række projekter i samarbejde med kapitalstærke partnere.

Årets resultat udgør et overskud på 43.478 t.kr. Pr. 30.06.2019 udgør egenkapitalen 62.054 t.kr.

Forventet udvikling

Virksomheden forventer et resultat i regnskabsåret 2019/20 i niveauet kr. 0.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er optaget til dagsværdi. Dagsværdien beregnes med udgangspunkt i tilbagediskontering af pengestrømme, som aktiviteten i de underliggende datterselskaber forventer at generere. De forventede fremtidige netto pengestrømme i budgetperioden er budgetteret på baggrund af allerede indgående aftaler, men er forbundet med usikkerhed knyttet til de underliggende projekter. Ved beregning af dagsværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 11 % efter skat. Fastsættelse af dagsværdien af kapitalandelene er forbundet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(25.000)	(8.000)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		43.500.000	(7.891)
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.051)</u>	<u>(2.001)</u>
Resultat før skat		43.473.949	(17.892)
Skat af årets resultat	1	<u>4.098</u>	<u>2.200</u>
Årets resultat		<u>43.478.047</u>	<u>(15.692)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	25.500.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		10.000.000	0
Overført resultat		<u>33.478.047</u>	<u>(25.515.692)</u>
		<u>43.478.047</u>	<u>(15.692)</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		62.000.000	110.000.000
Finansielle anlægsaktiver	2	62.000.000	110.000.000
Anlægsaktiver		62.000.000	110.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.952	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.098	6.952
Tilgodehavender		11.050	6.952
Likvide beholdninger		67.854	93.905
Omsætningsaktiver		78.904	100.857
Aktiver		62.078.904	110.100.857

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		8.250.000	64.250.000
Overført overskud eller underskud		53.678.904	20.200.857
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>25.500.000</u>
Egenkapital		<u>62.053.904</u>	<u>110.075.857</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Gældsforpligtelser		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Passiver		<u>62.078.904</u>	<u>110.100.857</u>
Eventualforpligtelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført overskud eller underskud
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	64.250.000	20.200.857
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(10.000.000)
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(56.000.000)	0
Årets resultat	0	0	43.478.047
Egenkapital ultimo	125.000	8.250.000	53.678.904

	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	25.500.000	110.075.857
Udbetalt ordinært udbytte	(25.500.000)	(25.500.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(10.000.000)
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(56.000.000)
Årets resultat	0	43.478.047
Egenkapital ultimo	0	62.053.904

Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
1. Skat af årets resultat		
Refusion i sambeskatning	(4.098)	(2.200)
	<u>(4.098)</u>	<u>(2.200)</u>
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder
		<u>kr.</u>
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		45.750.000
Tilgange		<u>8.000.000</u>
Kostpris ultimo		<u>53.750.000</u>
Opskrivninger primo		64.250.000
Dagsværdireguleringer		<u>(56.000.000)</u>
Opskrivninger ultimo		<u>8.250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>62.000.000</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er optaget til dagsværdi. Dagsværdien beregnes med udgangspunkt i tilbagediskontering af pengestrømme, som aktiviteten i de underliggende datterselskaber forventer at generere. De forventede fremtidige netto pengestrømme i budgetperioden er budgetteret på baggrund af allerede indgående aftaler, men er forbundet med usikkerhed knyttet til de underliggende projekter. Ved beregning af dagsværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 11% efter skat. Fastsættelse af dagsværdien af kapitalandelene er forbundet med usikkerhed.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Nordkranen A/S					
Ejendomsudviklingsselskab, København	København	A/S	100,0	21.377.193	503.383

Noter

3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nordkranen Holding 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens administrative funktioner.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med Nordkranen Holding ApS og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris med tillæg af opskrivning til dagsværdi.

Opskrivning af tilknyttede virksomheder til dagsværdi indregnes direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivning".

Udbytte fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor udbyttet er besluttet på generalforsamlingen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

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