

Nordkranen Invest ApS

Gothersgade 14, 1.
1123 København K
CVR-nr. 25972988

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.11.2023

Hans-Henrik Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.06.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordkranen Invest ApS
Gothersgade 14, 1.
1123 København K

CVR-nr.: 25972988
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Bestyrelse

Jens Damgaard Pedersen, formand
Mads Nørby Hansen
Hans-Henrik Hansen
Anders Lind Knudsen
Dan Ingemann Petersen

Direktion

Dan Ingemann Petersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.11.2023

Direktion

Dan Ingemann Petersen
direktør

Bestyrelse

Jens Damgaard Pedersen
formand

Mads Nørby Hansen

Hans-Henrik Hansen

Anders Lind Knudsen

Dan Ingemann Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nordkranen Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordkranen Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 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 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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.

Vores ansvar er herudover 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28.11.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27762

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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.

Beskrivelse af væsentlige ændringer 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 50.845 t.kr. Pr. 30.06.2023 udgør egenkapitalen 135.759 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Kapitalandele i tilknyttede, associerede og joint venture virksomheder er optaget til dagsværdi. Dagsværdien beregnes med udgangspunkt i tilbagediskontering af pengestrømme, som aktiviteten i de underliggende selskaber forventer at generere. De forventede fremtidige netto pengestrømme i budgetperioden er for en stor dels vedkommende budgetteret på baggrund af allerede indgåede aftaler, men hvor kapitalandelens forventede indtjening er afhængig af resultatet fra gennemførelse af ejendomsprojekter. Der er således en usikkerhed knyttet til de underliggende projekter. Ved beregning af dagsværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 13,9% 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 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(31.250)	(31.250)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.470.231	(35.750.000)
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		13.400.000	0
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(13.560)	0
Andre finansielle indtægter	1	74	0
Andre finansielle omkostninger		(1.012)	(1.191)
Resultat før skat		50.824.483	(35.782.441)
Skat af årets resultat	2	20.364	7.135
Årets resultat		50.844.847	(35.775.306)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		35.844.847	(50.775.306)
Resultatdisponering		50.844.847	(35.775.306)

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		47.326.631	13.356.400
Kapitalandele i associerede virksomheder		58.000.000	41.000.000
Kapitalandele i joint ventures		29.000.000	56.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		387.297	357.142
Finansielle aktiver	3	134.713.928	110.713.542
Anlægsaktiver		134.713.928	110.713.542
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.827.564	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		561.244	316.104
Tilgodehavender		3.388.808	316.104
Likvide beholdninger		28.641	14.544
Omsætningsaktiver		3.417.449	330.648
Aktiver		138.131.377	111.044.190

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		71.917.000	81.925.000
Overført overskud eller underskud		48.717.495	12.872.648
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.000.000	15.000.000
Egenkapital		135.759.495	109.922.648
Udskudt skat		746.882	358.000
Hensatte forpligtelser		746.882	358.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.600.000	738.542
Kortfristede gældsforpligtelser		1.625.000	763.542
Gældsforpligtelser		1.625.000	763.542
Passiver		138.131.377	111.044.190

Eventualforpligtelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	81.925.000	12.872.648	15.000.000	109.922.648
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(15.000.000)	(15.000.000)
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(10.008.000)	0	0	(10.008.000)
Årets resultat	0	0	35.844.847	15.000.000	50.844.847
Egenkapital ultimo	125.000	71.917.000	48.717.495	15.000.000	135.759.495

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	74	0
	74	0

2 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	388.882	152.000
Regulering vedrørende tidligere år	(7.137)	0
Refusion i sambeskatning	(402.109)	(159.135)
	(20.364)	(7.135)

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i joint ventures	Andre værdipapirer og kapital- andele
	kr.	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	54.106.400	15.010.000	65.000	357.142
Tilgange	0	0	8.000	43.715
Kostpris ultimo	54.106.400	15.010.000	73.000	400.857
Opskrivninger primo	0	25.990.000	55.935.000	0
Dagsværdireguleringer	0	17.000.000	(27.008.000)	0
Opskrivninger ultimo	0	42.990.000	28.927.000	0
Nedskrivninger primo	(40.750.000)	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	(13.560)
Dagsværdireguleringer	33.970.231	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	(6.779.769)	0	0	(13.560)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.326.631	58.000.000	29.000.000	387.297

Kapitalandele i tilknyttede, associerede og joint venture virksomheder er optaget til dagsværdi. Dagsværdien beregnes med udgangspunkt i tilbagediskontering af pengestrømme, som aktiviteten i de underliggende selskaber forventer at generere. De forventede fremtidige netto pengestrømme i budgetperioden er for en stor dels vedkommende budgetteret på baggrund af allerede indgåede aftaler, men hvor kapitalandelens forventede indtjening er afhængig af resultatet fra gennemførelse af ejendomsprojekter. Der er således en usikkerhed knyttet til de underliggende projekter. Ved beregning af dagsværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 13,9% efter skat. Fastsættelse af dagsværdien af kapitalandelene er forbundet med usikkerhed.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Nordkranen A/S	København	A/S	100,00	43.314.092	15.377.907
Ejendomsudviklingsselskab					
AUX Holding A/S	København	A/S	85,00	410.231	(29.769)

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kronløbsøen Invest P/S*	København	P/S	20	240.388.541	(9.135)
Komplementarselskabet	København	ApS	20	100.329	9.987
Kronløbsøen Invest ApS*					

*) Seneste reviderede årsrapport pr. 31.12.22

Kapitalandele i joint ventures	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
CaNK Property Holding ApS	København	ApS	50,00	68.470.384	68.324.384

*) Seneste reviderede årsrapport pr. 31.12.2022

4 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.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures

Indtægter af kapitalandele i joint ventures omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte joint ventures.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

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".

Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen som "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder"

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i joint ventures

Kapitalandele i joint ventures indregnes og måles til kostpris med tillæg af opskrivning til dagsværdi.

Opskrivning af joint venture selskaber til dagsværdi indregnes direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivning".

Udbytte fra joint venture selskaber indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor udbyttet er besluttet på generalforsamlingen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.