

North82 Capital ApS

Kvæsthusgade 6, 2.

1251 København K

CVR-nummer 36546077

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2024

Michael Andreas Høyer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

North82 Capital ApS
Kvæsthusgade 6, 2.
1251 København K

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 36546077
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Michael Andreas Høyer

Revisor

Dansk Revision Holbæk
Godkendt revisionspartnerselskab
Kalundborgvej 133
4300 Holbæk

Kontaktpersoner:

Michael Hjorth Danielsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for North82 Capital ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, 31. maj 2024

Direktionen:

Michael Andreas Høyer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i North82 Capital ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for North82 Capital ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, 31. maj 2024

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

John Nielsen
Partner, Statsautoriseret revisor
mne35451

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er, at eje kapitalandele, yde lån, investere, deltage i joint ventures og strategiske samarbejder, samt enhver anden beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteterne i datterselskaberne har i regnskabsperioden intensiveret en række investeringer, herunder stiftet flere selskaber med ejendomsprojekter samt private equity relaterede investeringer.

Selskabet har også i den seneste regnskabsperiode frasolgt enkelte udviklingsprojekter, som afventer lokalplansgodkendelse, med en forventning om et positivt resultat, der forventes at materialisere sig i næste regnskabsperiode.

Med datterselskabet Habitat Partners A/S, som er et areal- og udviklingsselskab, venter ledelsen betydelige investeringer samt joint ventures i næste regnskabsperiode, herunder indgåelse af flere strategiske samarbejder med ledende institutionelle investorer.

Selskabet har allerede tiltrukket flere investorer, og det forventes, at yderligere investorer vil træde ind i næste regnskabsperiode. Habitat Partners A/S-plattformen har ved regnskabsafslutning en pipeline af udviklingsprojekter med en betydelig projektværdi.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	-594.626	-338
1	Personaleomkostninger	-540.269	-334
	Resultat før finansielle poster	-1.134.895	-672
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.404.586	0
	Indtægter af andre kapitalandele	2.781.000	0
	Finansielle indtægter	0	667
	Finansielle omkostninger	-7.082	-42
	Resultat før skat	6.043.609	-47
2	Skat af årets resultat	1.076	7
	Årets resultat	6.044.685	-41
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.404.586	0
	Overført resultat	1.640.099	-41
	Resultatdisponering i alt	6.044.685	-41

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.581.315	53
	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.333	0
	Finansielle anlægsaktiver	5.594.648	53
	Anlægsaktiver i alt	5.594.648	53
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.000.000	0
	Udskudte skatteaktiver	3.248	2
	Tilgodehavende skat	12.000	0
	Andre tilgodehavender	457.865	199
	Tilgodehavender	1.473.113	201
	Likvide beholdninger	21.336	528
	Omsætningsaktiver i alt	1.494.449	729
	Aktiver i alt	7.089.097	782

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
3	Virksomhedskapital	50.000	50
4	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.520.315	0
	Overført resultat	-4.283	-844
	Egenkapital i alt	5.566.032	-794
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.000	23
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.270.636	1.340
	Anden gæld	229.429	187
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	27
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.523.065	1.577
	Gældsforpligtelser i alt	1.523.065	1.577
	Passiver i alt	7.089.097	782
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	50	0	-844	-794
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	1.116	-1.116	0
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	0	1.116	1.116
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-800	-800
Årets resultat	0	4.405	1.640	6.045
Egenkapital ultimo	50	5.520	-4	5.566

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	540.395	334
Øvrige personaleomkostninger	-127	0
Personaleomkostninger i alt	540.269	334

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.076	-2
Regulering af udskudt skat	0	-5
Skat af årets resultat i alt	-1.076	-7

3		
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	50.000	50
Virksomhedskapital i alt	50.000	50

Selskabskapitalen består af 50 anparter a nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

4		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	1.115.729	0
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	4.404.586	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	5.520.315	0

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne North82 Management ApS, Habitat Partners A/S, United HoldCo ApS, ApS, North82 PropCo III ApS og Habitat Partners PropCo II ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2023. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
-------	-------------	-------------------

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

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.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

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. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles 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 gælds metode 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.