



# Nordens Management A/S

Strandboulevarden 89, 2100 København Ø

CVR-nr. 37 30 22 52

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2023.

---

Tomas O. Berg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	22

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nordens Management A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholde de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Der er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. april 2023

### Direktion

Michael Jeong-Il Lee  
Direktør

### Bestyrelse

Tomas O. Berg  
Formand

Michael Jeong-Il Lee

Malene Erhrenskjöld

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Nordens Management A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordens Management A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

#### 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 revisoreres 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 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. april 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne42871

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nordens Management A/S Strandboulevarden 89 2100 København Ø
	CVR-nr.: 37 30 22 52
	Stiftet: 15. december 2015
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Tomas O. Berg, Formand Michael Jeong-III Lee Malene Erhrenskjöld
<b>Direktion</b>	Michael Jeong-III Lee, Direktør
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Nordens SA, Route des Acacia 24, 1227 Les Acacias Schweiz

## Hovedtal og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Administrationsgebyrer	19.004	9.663	3.310	6.040	8.270
Bruttoresultat	14.451	5.245	2.899	4.224	7.497
Udgifter til personale og administration	10.242	8.451	5.884	8.662	6.787
Resultat før finansielle poster	8.762	1.206	-2.312	-2.624	1.249
Årets resultat	6.823	928	-1.816	-2.063	977
<b>Balance:</b>					
Balancesum	13.904	6.167	5.689	7.195	9.451
Egenkapital	12.076	5.253	4.325	6.141	8.204
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	8	6	8	9	9
<b>Nøgletal i %:</b>					
Solvensprocent (%)	471,6	249,1	294,2	306,3	467,5
Egenkapitalforrentning før skat (%)	100,9	24,9	-44,5	-36,9	16,2
Egenkapitalforrentning efter skat (%)	78,7	19,6	-34,7	-28,8	12,7
Antal fonde under administration (stk.)	6,0	4,0	3,0	3,0	3,0
Minimums kapitalkrav (t.kr.)	2.561,0	2.113,0	1.470,0	2.005,0	1.755,0
Formue under administration (t.kr.)	243.434,0	152.390,0	130.991,0	123.743,1	91.027,1

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Solvensprocent (%)</b>	$\frac{\text{Kapitalgrundlag}}{\text{Kapitalkrav}}$
<b>Egenkapitalforrentning (ROE) før skat</b>	$\frac{\text{Årets resultat før skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
<b>Egenkapitalforrentning (ROE) efter skat</b>	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i at forvalte alternative investeringsfonde inden for ejendomsmarkedet, samt dermed associeret virksomhed, i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Selskabet er baseret på et værdigrundlag, der blandt andet omfatter ordentlighed og ansvarlighed. Der lægges stor vægt på, at selskabets kerneværdier og holdninger er de faste referencepunkter i det daglige virke.

Kerneverdierne som afspejler måden selskabet drives på:

- Ordentlighed, som skal skabe langvarige relationer
- Resultatorienteret, med sikkerhed, omtanke og konservativ tankegang
- Engagement, hvor kundetilfredshed prioriteres højt
- Ansvarlighed, både forretningsadfærden og som en del af samfundet
- Professionelt, hvor alle aspekter vurderes nøje

Selskabet har et klart ønske om at skabe vækst, og den fremtidige vækst vil selskabet blandt andet skabe ved at have fokus på:

- Et veletableret netværk blandt de lokale aktører på ejendomsmarkedet, både hvad angår ejere, udviklere, mæglere og administratorer.
- Sikring og forbedring af tilgangen til optimering af den forvaltede ejendomsportefølje.
- Udvidelse af vidensniveauet om det tyske marked, og høj faglig kompetence både blandt medarbejdere og samarbejdspartnere.
- Aktiv forvaltning, som skal være en af grundstenene for den værditilvækst, som ønskes tilført ejendommene.

## Ledelsesberetning

---

### Årets resultat

For regnskabsår 2022 opnåede selskabet et tilfredsstillende resultat efter skat på 6.823 t.kr., og en egenkapitalforrentning efter skat på 78,7 %.

### Risikooplysninger og hovedtal fra resultatopgørelse og balance

Som forvalter af alternative investeringsfonde kræves en startkapital, der mindst udgør et beløb svarende til værdien af 125 t.EUR. Selskabet blev stiftet med en startkapital på 1.000 t.kr.

En forvalter af alternative investeringsfonde skal tillige forøge sit kapitalgrundlag med 0,02 % af den del af de forvaltede alternative investeringsfondsporteføljer, der overstiger 250 mio. EUR. Dog skal en forvalter af alternative investeringsfonde uanset ovenstående have et kapitalgrundlag svarende til mindst en fjerdedel af det foregående års faste omkostninger. Da de faste omkostninger for året 2022 udgjorde 10.242 t.kr. ændres kravet til minimumskapitalgrundlaget fra 2.113 t.kr. til 2.561 t.kr.

Administrationsgebyr	19.004 t.kr.
Driftsresultat	8.762 t.kr.
Startkapital	1.000 t.kr.
Egenkapital/kapitalgrundlag	12.076 t.kr.
Gæld	1.827 t.kr.
Likvide beholdninger	13.031 t.kr.

### Udbytte

Selskabets bestyrelse er jf. selskabets vedtægter pkt. 7 bemyndiget til at træffe beslutning om udlodning af ekstraordinært udbytte i henhold til selskabslovens §§182 og 183 i perioden efter selskabets aflæggelse af den første ordinære årsrapport.

Selskabet udlodder ikke udbytte i 2022.

### Årets aktiviteter

Fokus for året 2022 var baseret på 4 områder, markedsføring af AIF, effektivisering af arbejdsgange og identifikation af ejendomme, der opfylder AIF'ernes kriterier og krav, samt omkostningsminimering.

Selskabet er i gang med det 7 år som forvalter af alternative investeringsfonde, og arbejdet stadig på at effektivisere alle arbejdsgange. Resultatet af effektiviseringen vil udmønte sig i lavere omkostninger og især effektivisering af personalet produktivitet pr. arbejdstime. I løbet af året har selskabet investeret yderligere i opbyggelse af IT system, som skal være medvirkende til øget effektivisering og forbedring af monitoreringer. Selskabet påbegyndte som forventet et nyt udbud af obligationer og markedsføring af Nordens Obligationer XI A/S og Nordens Obligationer XII A/S i 2022.

Selskabet forvalter således 6 AIF'er som alle er koncernforbundet.

### Forventninger til året 2023

Selskabet anser at der fortsat består et stort markedspotentialet. Selskabet forventer at opstarte markedsføringen af Nordens Obligationer XIII A/S i 2023.

## Ledelsesberetning

---

Fokus for året 2023 fortsat vil være baseret på 4 områder, markedsføring af AIF, effektivisering af arbejdsgange og identifikation af ejendomme, der opfylder AIF'ernes kriterier og krav samt omkostningsminimering.

Selskabet ledelse anser at grundlaget for ekspansion til stadighed er til stede, og selskabet vil således fortsætte strategien om at forvalte yderligere AIF'er i kommende år. Det forventes, at selskabet vil forvalte en yderligere AIF om året.

### Væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer

Selskabet forvalter kun AIF'er indenfor koncernen og er derfor afhængig af at koncernen fortsat udbyder nye AIF'er og obligationer. Ændres efterspørgslen vil dette have en naturlig negativ indvirkning på selskabet. Dog har selskabets den nødvendige likviditet til at fortsætte driften. Dog med en mindre nedgang i aktivitetsniveauet. Selskabets strategi er pt. ikke bygget op omkring forvaltning af eksterne AIF'er, og det er pt. ej heller planlagt.

Selskabet er påvirket af ændringer i lovgivning. Særligt vil stramninger indenfor lovgivningen om forvaltere af alternative investeringsfonde kan stor indflydelse på selskabet. Selskabet er både forholdsvis nyt og derudover at ikke væsentlig størrelse. Markante lovmæssige stramninger vurderes derfor til at påvirke selskabet negativt, da både omsætning og antal medarbejdere er af forholdsvis lavt. Derfor vil stramningen som stiller større krav til antal medarbejdere påvirke selskabet negativt.

Da selskabet pt. kun forvalter 6 AIF'er, så vil ændringer i gebyrer, omkostninger mv. påvirke selskabet markant mere pt. end om et par år, hvor der forventes at være flere AIF'er under forvaltning.

Operationelle risici er primært forbundet med indkøring af de nye arbejdsgange og medarbejdernes håndtering og indlæring af nye processer. Dog anses dette som en minimal risici, da selskabet grundet den lille struktur er forholdsvis tilpasningsdygtig, og nye arbejdsgange og processer kan hurtigt implementeres uden at det indebærer en øget risiko.

Selskabet har adgang til den fornødne likviditet, og dette anses derfor ikke for en risikofaktor.

## Ledelsesberetning

---

### Øvrige ledelseshverv – Bestyrelse og direktion

#### Bestyrelsesformand

Tomas O. Berg

#### **Bestyrelsesformand:**

Nordens A/S

Nordens Konvertible Obligationer I ApS

Nordens Konvertible Obligationer II ApS

Nordens Konvertible Obligationer III ApS

Nordens Konvertible Obligationer IV A/S

Nordens Konvertible Obligationer V A/S

Nordens Konvertible Obligationer VI A/S

Nordens Obligationer VII A/S

Nordens Obligationer VIII A/S

Nordens Obligationer IX A/S

Nordens Obligationer X A/S

Nordens Obligationer XI A/S

Nordens Obligationer XII A/S

Nordens Formuesikring A/S

Nordens Formuekredit A/S

VPF A/S

VPF Holding I A/S

#### **Bestyrelsesmedlem:**

Tiketo Holding ApS

Molytex A/S

Tims Cookies ApS

Mont Fort Scandinavian Stock Opportunities A/S

Mont Fort Event-driven Stocks A/S

#### **Direktør/ansvarlig deltager:**

Berco Holding ApS

TOB Consult

Den Ingwersenske Fond og Den Ingwersenske Familifond

Fonden Vestermarkens Børnecenter I/S

## Ledelsesberetning

---

### **Bestyrelsesmedlem**

Malene Ehrenskjöld

### **Bestyrelsesformand:**

Fondsmæglerselskabet Agrocura A/S

### **Bestyrelsesmedlem:**

Nordens A/S

Nordens Konvertible Obligationer I ApS

Nordens Konvertible Obligationer II ApS

Nordens Konvertible Obligationer III ApS

Nordens Konvertible Obligationer IV A/S

Nordens Konvertible Obligationer V A/S

Nordens Konvertible Obligationer VI A/S

Nordens Obligationer VII A/S

Nordens Obligationer VIII A/S

Nordens Obligationer IX A/S

Nordens Obligationer X A/S

Nordens Obligationer XI A/S

Nordens Obligationer XII A/S

Nordens Formuesikring A/S

Nordens Formuekredit A/S

VPF A/S

VPF Holding I A/S

NORD.investments Fondsmæglerselskab A/S

Investeringsforeningen Selected Investments

Selected Regenergy VSO A/S

The Many Property AIF-SIKAV

Rungsted Private Realskole

### **Direktør/ansvarlig deltager:**

Observatum Compliance Consulting

## Ledelsesberetning

---

### Bestyrelsesmedlem og direktør

Michael J. Lee.

### **Bestyrelsesmedlem og direktør:**

Nordens A/S

Nordens Konvertible Obligationer I ApS

Nordens Konvertible Obligationer II ApS

Nordens Konvertible Obligationer III ApS

Nordens Konvertible Obligationer IV A/S

Nordens Konvertible Obligationer V A/S

Nordens Konvertible Obligationer VI A/S

Nordens Obligationer VII A/S

Nordens Obligationer VIII A/S

Nordens Obligationer IX A/S

Nordens Obligationer X A/S

Nordens Formuesikring A/S

Nordens Formuekredit A/S

VPF A/S

VPF Holding I A/S

### **Usædvanlige forhold**

Der er ikke usædvanlige forhold. Der henvises til nedenstående afsnit omkring begivenheder efter regnskabsårets udløb.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ikke usikkerheder ved indregning og måling.

### **Videnressourcer**

Ledelsen betragter selskabet som videns tungt og medarbejdernes viden og erfaring er betydelige aktiver for selskabet. Selskabet har igennem skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder sikret sig bedst muligt i tilfælde af medarbejder afgang.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Administrationsgebyrer	19.003.706	9.662.500
Administrationsomkostninger	-4.552.472	-4.417.637
2 Personaleomkostninger	<u>-5.689.686</u>	<u>-4.039.244</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.761.548</b>	<b>1.205.619</b>
4 Andre finansielle indtægter	23.769	22.744
5 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-37.725</u>	<u>-40.636</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.747.592</b>	<b>1.187.727</b>
6 Skat af årets resultat	<u>-1.924.458</u>	<u>-259.648</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>6.823.134</b>	<b>928.079</b>
 <b>Totalindkomst</b>		
Årets resultat	<u>6.823.134</u>	<u>928.079</u>
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>6.823.134</b>	<b>928.079</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
7 Tilgodehavender hos fonde under forvaltning	28.000	928.267
8 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	845.144	780.672
9 Udsudte skatteaktiver	0	821.048
10 Andre tilgodehavender	60	0
11 Periodeafgrænsningsposter	0	6.116
Tilgodehavender i alt	<u>873.204</u>	<u>2.536.103</u>
 Likvide beholdninger	 <u>13.030.708</u>	 <u>3.631.393</u>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <b><u>13.903.912</u></b>	 <b><u>6.167.496</u></b>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <b><u>13.903.912</u></b>	 <b><u>6.167.496</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
12 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	11.076.492	4.253.358
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.076.492</b>	<b>5.253.358</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.345	305.202
13 Gæld til tilknyttede virksomheder	338.527	288.168
Selskabsskat	1.103.410	0
14 Anden gæld	329.138	320.768
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.827.420	914.138
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.827.420</b>	<b>914.138</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.903.912</b>	<b>6.167.496</b>
<b>3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
<b>15 Eventualposter</b>		
<b>16 Ejerskab</b>		
<b>17 Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	4.253.358	5.253.358
Årets overførte overskud	0	6.823.134	6.823.134
	<b>1.000.000</b>	<b>11.076.492</b>	<b>12.076.492</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1. Administrationsgebyrer</b>		
Administrationsgebyrer, Nordens Obligationer IX ApS	423.471	562.050
Administrationsgebyrer, Nordens Obligationer X ApS	3.796.370	7.283.950
Administrationsgebyrer, Nordens Obligationer XI ApS	9.749.368	0
Administrationsgebyrer, Nordens Obligationer XII ApS	3.318.497	0
Administrationsgebyrer, Immobilien Leipzig GmbH	845.000	1.000.000
Kontrakt- og rategebyrer	871.000	816.500
	<b>19.003.706</b>	<b>9.662.500</b>
Alle selskabets administrerede fonde er hjemmehørende i Danmark.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	4.844.266	3.456.133
Andre omkostninger til social sikring	78.438	55.164
Personaleomkostninger i øvrigt	766.982	527.947
	<b>5.689.686</b>	<b>4.039.244</b>
Direktion og bestyrelse	408.864	361.564
Ansatte med indflydelse på virksomhedens risikoprofil	0	0
<b>Direktion og bestyrelse</b>	<b>408.864</b>	<b>361.564</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	8	6

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Samlet honorar til Redmark, Godkendt Revisionspartnerselskab	60.719	56.100
Honorar vedrørende lovpligtig revision	31.000	38.750
Andre ydelser	29.719	17.350
	<b>60.719</b>	<b>56.100</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	23.769	22.744
	<b>23.769</b>	<b>22.744</b>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.681	8.389
Andre finansielle omkostninger	29.044	32.247
	<b>37.725</b>	<b>40.636</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.103.410	0
Årets regulering af udskudt skat	821.048	254.598
Regulering af tidligere års skat	0	5.050
	<b>1.924.458</b>	<b>259.648</b>
Effektiv skatteprocent er 22 % (2021: 22%)		
Aktuel skatteprocent er 22 % (2021: 22%)		
<b>7. Tilgodehavender hos fonde under forvaltning</b>		
Tilgodehavender hos fonde under forvaltning	28.000	928.267
	<b>28.000</b>	<b>928.267</b>

## Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
<b>8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Mellemregning, Nordens Obligationer XII A/S	38.000	0
Mellemregning, Nordens Obligationer VII A/S	29.951	29.067
Mellemregning, Nordens Obligationer VIII A/S	380.848	369.606
Mellemregning, Nordens Obligationer IX A/S	396.345	381.999
	<u>845.144</u>	<u>780.672</u>
<b>9. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2022	821.048	1.076.856
Udskudt skat af årets resultat	-821.048	-255.808
	<u>0</u>	<u>821.048</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud fra tidligere år	0	821.048
	<u>0</u>	<u>821.048</u>
<b>10. Andre tilgodehavender</b>		
Skattekonto	60	0
	<u>60</u>	<u>0</u>
<b>11. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	0	6.116
	<u>0</u>	<u>6.116</u>

## Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
<b>12. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

Aktiekapitalen består af 1.000.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf.

Selskabet skal opfylde minimumskapitalkravene jvf. § 16 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Kapitalkravet kan på baggrund af årsregnskabet for 2022 opgøres til 2.561 t.kr. og indestående på bankkonto til afdækning heraf udgør 13.031 t.kr. pr. 31. december 2022.

### 13. Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellemregning, Nordens Konvertible Obligationer I ApS	0	1.357
Mellemregning, Nordens Konvertible Obligationer II ApS	5.722	1.905
Mellemregning, Nordens Konvertible Obligationer XI A/S	38.000	0
Mellemregning, Nordens Konvertible Obligationer III ApS	0	2.292
Mellemregning, Nordens Konvertible Obligationer IV A/S	9.545	9.264
Mellemregning, Nordens Konvertible Obligationer V A/S	14.644	14.212
Mellemregning, Nordens Konvertible Obligationer VI A/S	10.766	10.448
Mellemregning, Nordens A/S	259.850	248.690
	<b>338.527</b>	<b>288.168</b>

### 14. Anden gæld

ATP og andre sociale ydelser	7.102	5.679
Løn og tantieme	1.000	0
Feriepenge	2.355	1.418
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	42.199	23.212
Andre skyldige poster	159.317	159.317
Skyldig lønsumsafgift	117.165	18.295
Skattekonto	0	112.847
	<b>329.138</b>	<b>320.768</b>

## Noter

---

### 15. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordens A/S, CVR-nr. 29834903, som er administrationsselskab og hæfter 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 16. Ejerskab

Følgende er noteret i selskabets særlige ejerbog over betydelige kapitalposter som ejde minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

Nordens SA

Route des Acacias 24

1227 Les Acacias

Schweiz

### 17. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Nordens SA, Route des Acacias 24, 1227 Les Acacias, Schweiz.

#### Transaktioner

##### Øvrige nærtstående parter, som selskabet har haft transaktioner med

Selskabets nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere, samt disse personernes familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

##### Transaktioner med nærtstående parter

Samhandel med nærtstående parter er gennemført på markedslignende vilkår.

Selskabet har ikke stiftet lån, pant, kaution eller garantier for direktion eller bestyrelse, disse personers relaterede familiemedlemmer eller selskaber, som de har væsentlig interesser i.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nordens Management A/S er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsforeninger.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrer indeholder indtægter vedrørende tjenesteydelser for administrerende fonde. Udbyderhonoraret faktureres på baggrund af den aftale, som er indgået mellem selskabet og AIF'en som udbydes til eksterne investorer. Derudover faktureres administrationshonorar for de alternative investeringsfonde, som selskabet har under administration. Der faktureres fra den dato, der er aktivitet i de alternative investeringsfonde.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til husleje, IT samt øvrige administrationsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 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

### 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nordens Management A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

### Gældsforpligtelser

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