

# Nordens Management A/S

Strandboulevarden 89, 2100 København Ø

CVR-nr. 37 30 22 52

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2021.

---

Christian Simonsen  
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 2020</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 13          |
| Balance  | 14          |
| Egenkapitalopgørelse                             | 16          |
| Noter  | 17          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 22          |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Nordens Management A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. april 2021

### Direktion

Michael Jeong-Il Lee  
direktør

### Bestyrelse

Tomas O. Berg  
Formand

Michael Jeong-Il Lee

Søren Brinkmann

## 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 2020, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl.

#### 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 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl. 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 og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl.

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 og bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse i kreditinstitutter m.fl. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. april 2021

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne42871

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Nordens Management A/S<br>Strandboulevarden 89<br>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<br>Michael Jeong-III Lee<br>Søren Brinkmann                                 |
| <b>Direktion</b>       | Michael Jeong-III Lee, direktør  |
| <b>Revision</b>        | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 76<br>2000 Frederiksberg |
| <b>Bankforbindelse</b> | Nykredit A/S   |
| <b>Modervirksomhed</b> | Nordens SA, Route des Acacia 24, 1227 Les Acacias<br>Schweiz                                       |

## Hovedtal og nøgletal

|  | 2020<br>t.kr. | 2019<br>t.kr. | 2018<br>t.kr. | 2017<br>t.kr. | 2016<br>t.kr. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Resultatopgørelse:</b>                        |               |               |               |               |               |
| Administrationsgebyrer                           | 3.310         | 6.040         | 8.270         | 9.303         | 3.710         |
| Bruttoresultat                                   | 2.234         | 3.348         | 7.497         | 8.783         | 3.637         |
| Udgifter til personale og administration         | 5.884         | 8.662         | 6.787         | 4.216         | 632           |
| Resultat før finansielle poster                  | -2.312        | -2.624        | 1.249         | 4.956         | 3.043         |
| Årets resultat                                   | -1.816        | -2.063        | 977           | 3.856         | 2.372         |
| <b>Balance:</b>                                  |               |               |               |               |               |
| Balancesum                                       | 5.689         | 7.195         | 9.451         | 9.616         | 4.205         |
| Egenkapital                                      | 4.325         | 6.141         | 8.204         | 7.228         | 3.372         |
| <b>Medarbejdere:</b>                             |               |               |               |               |               |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 8             | 9             | 9             | 7             | 4             |
| <b>Nøgletal i %:</b>                             |               |               |               |               |               |
| Solvensprocent (%)                               | 294,2         | 306,3         | 467,5         | 664,9         | -             |
| Egenkapitalforrentning før skat (%)              | 44,5          | -36,9         | 16,2          | 93,3          | 90,2          |
| Egenkapitalforrentning efter skat (%)            | 34,7          | -28,8         | 12,7          | 72,8          | 70,3          |
| Antal fonde under administration (stk.)          | 3,0           | 3,0           | 3,0           | 2,0           | -             |
| Minimums kapitalkrav (t.kr.)                     | 1.470,0       | 2.005,0       | 1.755,0       | 1.087,0       | -             |
| Formue under administration (t.kr.)              | 130.991,0     | 123.743,1     | 91.027,1      | 62.443,0      | -             |

Der har i ovenstående 5 års periode ikke været afdelinger under administration.

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

---

### Hovedaktivitet

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.

### Årets resultat

For regnskabsår 2020 opnåede selskabet et ikke tilfredsstillende resultat efter skat på -1.816 t.kr., og en negativ egenkapitalforrentning på 34,3 %.

### Risikooplysninger og hovedtal fra resultatopgørelse og balance

Som forvalter af alternative investeringsfonde kræves en startkapital, der mindst udgør et beløb svarende til værdien af 125.000 EUR. Selskabet blev stiftet med en startkapital på 1.000.000 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 2020 udgjorde kr. 5.880.000 ændres kravet til minimumskapitalgrundlaget fra kr. 1.000.000 til kr. 1.470.000.

## Ledelsesberetning

---

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Administrationsgebyr        | kr. 3.310.217  |
| Driftsresultat              | kr. -2.312.040 |
| Startkapital                | kr. 1.000.000  |
| Egenkapital/kapitalgrundlag | kr. 4.325.279  |
| Gæld                        | kr. 1.363.713  |
| Likvide beholdninger        | kr. 3.814.137  |

### 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 2020.

### Årets aktiviteter

Fokus for året 2020 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 femte 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 og produktivitet pr. arbejdstime. I løbet af året har selskabet investeret i opbyggelse af IT system, som skal være medvirkende til øget effektivisering og forbedring af monitoreringer.

Selskabet havde forventet at påbegynde et nyt udbud af obligationer og markedsføring af Nordens Obligationer X A/S i 2020. Dog blev markedsføringen af Nordens Obligationer X A/S udskudt til 2021 pga. en utrolig lang sagsbehandlingstid hos Finanstilsynet. Dette har påvirket aktiviteterne markant for 2020 og dermed ligeledes resultatet.

2020 blev et negativt år for selskabet, som primært skyldes udskydelsen af markedsføringen af Nordens Obligationer X A/S. Derudover har COVID 19 ligeledes haft en negativ indvirkning på selskabets resultat.

Selskabet forvalter således stadig tre AIF'er som alle er koncernforbundet. Markedsføringstilladelsen faldt endelig på plads efter regnskabsårets afslutning, hvorved der efter regnskabsårets afslutning forvaltes fire AIF'er.

## Ledelsesberetning

---

### Forventninger til året 2021

Selskabet anser, at der fortsat består et stort markedspotentialet. Dog forventes det, at udbredelsen af COVID-19 vil påvirke markedspotentialet negativt, men dog anses det at den negative indvirkning vil være for en periode. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt, at estimere den negative indvirkning, da der er usikkerhed om situationens varighed. Dog vil markedsføringen af Nordens Obligationer X A/S som blev påbegyndt ultimo januar 2021, bidrage til at skabe et bedre resultat for 2021.

Fokus for året 2021 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. Udbredelsen af COVID-19 vil have negativ indvirkning på selskabets markedsføring af AIF'er. 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 tre 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

#### Bestyrelse:

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

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

## Ledelsesberetning

---

### Bestyrelsesmedlem

Søren Brinkmann

### Bestyrelse:

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

Brinkmann Kronborg Henriksen Advokatpartnerselskab

K/S Mercure Altstadt

SMØ ØKO ApS

SMØ ØKO Holding ApS

Greenland Anorthosite Mining ApS

### Direktør/ansvarlig deltager:

CSSW Holding ApS

Brinkmann Kronborg Henriksen Komplementar ApS

Advokat Søren Brinkmann

Why Not Wine I ApS

BizViz ApS

A Finans ApS

Holding A1 ApS

Holding A2 ApS

Holding A3 ApS

Holding A4 ApS

Holding A5 ApS

## 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.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udbredelsen af COVID-19 vil påvirke markedspotentialet negativt, men dog anses det at den negative indvirkning vil være for en periode. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at estimere den negative indvirkning, da der er usikkerhed om situationens varighed. Udbredelsen af COVID-19 er stadig en faktor som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Og uagtet den nuværende situation forventes det ikke at udbruddet påvirker selskabets fortsatte drift.

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>2020</u><br>kr. | <u>2019</u><br>kr. |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Administrationsgebyrer          | 3.310.217          | 6.039.722          |
| 2 Andre driftsindtægter           | 261.458            | 0                  |
| Administrationsomkostninger       | -1.337.348         | -2.692.089         |
| 3 Personaleomkostninger           | -4.546.367         | -5.972.027         |
| <b>Driftsresultat</b>             | <b>-2.312.040</b>  | <b>-2.624.394</b>  |
| 5 Andre finansielle indtægter     | 20.624             | 12.523             |
| 6 Øvrige finansielle omkostninger | -36.981            | -32.965            |
| <b>Resultat før skat</b>          | <b>-2.328.397</b>  | <b>-2.644.836</b>  |
| 7 Skat af årets resultat          | 512.249            | 581.843            |
| <b>Årets resultat</b>             | <b>-1.816.148</b>  | <b>-2.062.993</b>  |
| <b>Totalindkomst</b>              |                    |                    |
| Årets resultat                    | -1.816.148         | -2.062.993         |
| <b>Totalindkomst i alt</b>        | <b>-1.816.148</b>  | <b>-2.062.993</b>  |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                                     | 2020                    | 2019                    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>  | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                           |                         |                         |
| 8 Tilgodehavender hos afdelinger under forvaltning | 28.000                  | 774.500                 |
| 9 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 748.903                 | 579.572                 |
| 10 Udskudte skatteaktiver                          | 1.075.646               | 580.203                 |
| Tilgodehavende selskabsskat                        | 16.806                  | 1.640                   |
| 11 Andre tilgodehavender                           | 5.500                   | 7.500                   |
| Periodeafgrænsningsposter                          | 0                       | 4.533                   |
| Tilgodehavender i alt                              | <u>1.874.855</u>        | <u>1.947.948</u>        |
| Likvide beholdninger                               | <u>3.814.137</u>        | <u>5.247.072</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                     | <b><u>5.688.992</u></b> | <b><u>7.195.020</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                               | <b><u>5.688.992</u></b> | <b><u>7.195.020</u></b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>           |   | 2020                    | 2019                    |
|---------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>               |   | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Egenkapital</b>        |   |                         |                         |
| 12                        | Virksomhedskapital                          | 1.000.000               | 1.000.000               |
|                           | Overført resultat                           | 3.325.279               | 5.141.427               |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                    | <b><u>4.325.279</u></b> | <b><u>6.141.427</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |   |                         |                         |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser    | 58.420                  | 31.250                  |
| 13                        | Gæld til tilknyttede virksomheder           | 280.199                 | 272.021                 |
|                           | Anden gæld                                  | 1.025.094               | 750.322                 |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt       | <u>1.363.713</u>        | <u>1.053.593</u>        |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>             | <b><u>1.363.713</u></b> | <b><u>1.053.593</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                       | <b><u>5.688.992</u></b> | <b><u>7.195.020</u></b> |
| 4                         | Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor |                         |                         |
| 14                        | Eventualposter                              |                         |                         |
| 15                        | Ejerskab                                    |                         |                         |
| 16                        | Nærtstående parter                          |                         |                         |

## Egenkapitaloppgørelse

---

|                            | Virksomhedskapital<br>kr. | Overført resultat<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 1.000.000                 | 5.141.427                | 6.141.427        |
| Årets overførte overskud   | 0                         | -1.816.148               | -1.816.148       |
|                            | <b>1.000.000</b>          | <b>3.325.279</b>         | <b>4.325.279</b> |

## Noter

|  | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.      |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Administrationsgebyrer</b>                                     |                  |                  |
| Administrationsgebyrer, Nordens Obligationer VII ApS                 | 0                | 82.003           |
| Administrationsgebyrer, Nordens Obligationer VIII ApS                | 0                | 489.583          |
| Administrationsgebyrer, Nordens Obligationer IX ApS                  | 1.955.800        | 4.354.258        |
| Driftsstyring Immobilien Leipzig                                     | 992.350          | 0                |
| Kontraktgebyr  | 215.000          | 805.000          |
| Rategebyrer  | 147.067          | 308.878          |
|  | <b>3.310.217</b> | <b>6.039.722</b> |
| Alle selskabets administrerede fonde er hjemmehørende i Danmark.     |                  |                  |
| <b>2. Andre driftsindtægter</b>                                      |                  |                  |
| Kompensation, løn  | 261.458          | 0                |
|  | <b>261.458</b>   | <b>0</b>         |
| <b>3. Personaleomkostninger</b>                                      |                  |                  |
| Lønninger og gager   | 4.448.573        | 5.908.753        |
| Pensioner  | 26.500           | 0                |
| Andre omkostninger til social sikring                                | 71.294           | 63.274           |
|  | <b>4.546.367</b> | <b>5.972.027</b> |
| Direktion og bestyrelse  | 392.162          | 538.864          |
| Ansatte med indflydelse på virksomhedens risiko profil               | 0                | 0                |
|  | <b>392.162</b>   | <b>538.864</b>   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                       | 8                | 9                |
| <b>4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>                |                  |                  |
| Samlet honorar til Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab | 109.900          | 76.250           |
| Honorar vedrørende lovpligtig revision                               | 47.500           | 46.250           |
| Erklæringsopgaver med sikkerhed                                      | 20.000           | 0                |
| Andre ydelser  | 42.400           | 30.000           |
|  | <b>109.900</b>   | <b>76.250</b>    |

## Noter

---

|   | 2020<br>kr.     | 2019<br>kr.     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor (fortsat)</b> |                 |                 |
| <b>5. Andre finansielle indtægter</b>                           |                 |                 |
| Renter, tilknyttede virksomheder                                | 20.624          | 12.523          |
|   | <b>20.624</b>   | <b>12.523</b>   |
| <b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>                       |                 |                 |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder              | 8.176           | 374             |
| Andre finansielle omkostninger                                  | 28.805          | 32.591          |
|   | <b>36.981</b>   | <b>32.965</b>   |
| <b>7. Skat af årets resultat</b>                                |                 |                 |
| Skat af årets resultat  | -16.806         | -1.640          |
| Årets regulering af udskudt skat                                | -495.443        | -580.203        |
|   | <b>-512.249</b> | <b>-581.843</b> |
| Effektiv skatteprocent er 22 % (2019: 22%)                      |                 |                 |
| Aktuel skatteprocent er 22 % (2019: 22%)                        |                 |                 |
| <b>8. Tilgodehavender hos afdelinger under forvaltning</b>      |                 |                 |
| Tilgodehavender hos afdelinger under forvaltning                | 28.000          | 774.500         |
|   | <b>28.000</b>   | <b>774.500</b>  |

## Noter

|  | 31/12 2020<br>kr. | 31/12 2019<br>kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>9. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b> |                   |                   |
| Mellemregning Nordens Obligationer VII A/S             | 28.209            | 29.147            |
| Mellemregning Nordens Obligationer VIII A/S            | 348.325           | 337.595           |
| Mellemregning Nordens Obligationer IX A/S              | 370.723           | 212.830           |
| Mellemregning Nordens Formuesikring A/S                | 1.646             | 0                 |
|  | <b>748.903</b>    | <b>579.572</b>    |
| <b>10. Udskudte skatteaktiver</b>                      |                   |                   |
| Udskudte skatteaktiver 1. januar 2020                  | 580.203           | 0                 |
| Udskudt skat af årets resultat                         | 495.443           | 580.203           |
|  | <b>1.075.646</b>  | <b>580.203</b>    |
| Udskudt skat påhviler følgende poster:                 |                   |                   |
| Fremført underskud fra tidligere år                    | 1.075.646         | 580.203           |
|  | <b>1.075.646</b>  | <b>580.203</b>    |
| <b>11. Andre tilgodehavender</b>                       |                   |                   |
| Forudbetalt løn  | 5.500             | 7.500             |
|  | <b>5.500</b>      | <b>7.500</b>      |
| <b>12. Virksomhedskapital</b>                          |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar 2020                      | 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 2020 opgøres til 1.470 t.kr. og indestående på bankkonto til afdækning heraf udgør 3.814 t.kr. pr. 31. december 2020.

## Noter

---

|  | 31/12 2020<br>kr. | 31/12 2019<br>kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>13. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>           |                   |                   |
| Mellemregning Nordens Konvertible Obligationer I ApS   | 1.317             | 1.278             |
| Mellemregning Nordens Konvertible Obligationer II ApS  | 1.849             | 1.794             |
| Mellemregning Nordens Konvertible Obligationer III ApS | 2.224             | 2.158             |
| Mellemregning Nordens Konvertible Obligationer IV A/S  | 8.990             | 8.725             |
| Mellemregning Nordens Konvertible Obligationer V A/S   | 13.793            | 13.385            |
| Mellemregning Nordens Konvertible Obligationer VI A/S  | 10.140            | 9.840             |
| Mellemregning Nordens A/S                              | 241.886           | 234.841           |
|  | <b>280.199</b>    | <b>272.021</b>    |

## 14. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordens A/S, CVR-nr. 29834903 som administrationselskab 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.

## 15. 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

## Noter

---

### 16. 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 investeringsfonde m.v., samt bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til husleje, IT samt øvrige administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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.

### 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 acon-toskatter.

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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.