



TIL ERHVERVSSTYRELSEN

Nordi Real Estate ApS

Hersegade 3A, 4000 Roskilde

CVR-nr. 38 23 58 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28/6 2024

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE:

Påtegninger:

Ledespåtegning side 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning side 2 - 4

Ledelsesberetning m.v.:

Selskabsoplysninger side 5

Ledelsesberetning side 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis. side 7 - 9

Resultatopgørelse 2023 side 10

Balance pr. 31. december 2023 side 11 - 12

Egenkapitalopgørelse side 13

Noter side 14

LEDELSESPÅTEGNING.

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023 for Nordi Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. juni 2024

Direktion:

Michael Willaume Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING.

Til kapitalejeren i Nordi Real Estate ApS.

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for Nordi Real Estate ApS for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion:

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet:

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

---fortsættes---

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

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.

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. Fremtidig begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

---fortsættes---

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat:

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen:

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 24. juni 2024

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 27 01 44

Flemming Hansen
statsautoriseret revisor
mne6394



SELSKABSOPLYSNINGER.

Selskabet: Nordi Real Estate ApS
Hersegade 3A
4000 Roskilde

CVR.nr.: 38 23 58 42
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Michael Willaume Andersen

Revision: REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ahlgade 15-17
4300 Holbæk

LEDELSESBERETNING.

Hovedaktiviteter:

Selskabets aktivitet består i køb og salg af ejendomme samt drift, administration, projektudvikling og nybyggeri af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets aktivitet i 2023 er på niveau med 2022.

Årets resultat kr. -2.289.543 anses for utilfredsstillende, men i overensstemmelse med ledelsens seneste forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten for Nordi Real Estate ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

RESULTATOPGØRELSEN.

Bruttotab:

I bruttotab omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

---fortsættes---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

RESULTATOPGØRELSEN.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske søsterselskaber og moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter. Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

BALANCEN - FORTSAT.

Skyldig skat og udskudt skat - fortsat:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023.

		2023 kr.	2022 i 1.000 kr.
BRUTTOTAB.		27.818	28
Personaleomkostninger.	1	<u>0</u>	<u>0</u>
		-27.818	-28
Resultat af kapitalinteresser.		-1.026.377	0
Andre finansielle indtægter.	2	5.615	5
Øvrige finansielle omkostninger.	3	<u>1.649.396</u>	<u>869</u>
RESULTAT FØR SKAT.		-2.697.976	-892
Skat af årets resultat.		<u>-408.433</u>	<u>0</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		<u><u>-2.289.543</u></u>	<u><u>-892</u></u>
Resultatdisponering:			
Overført resultat.		<u>-2.289.543</u>	<u>-892</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>		<u><u>-2.289.543</u></u>	<u><u>-892</u></u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023.

	2023	2022
	kr.	1.000 kr.
<u>AKTIVER:</u>		
Kapitalinteresser	<u>15.703.755</u>	<u>15.704</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>15.703.755</u>	<u>15.704</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>	<u>15.703.755</u>	<u>15.704</u>
Andre tilgodehavender	0	1.026
Tilgodehavende selskabsskat	408.433	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	472.271	495
Likvide beholdning	<u>671</u>	<u>0</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>	<u>881.375</u>	<u>1.521</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>16.585.130</u>	<u>17.225</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023.

	note	2023 kr.	2022 i 1.000 kr.
<u>PASSIVER:</u>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		-6.298.028	-4.009
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>		<u>-6.248.028</u>	<u>-3.959</u>
Leverandørgæld		51.150	51
Anden gæld		<u>22.782.008</u>	<u>21.133</u>
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		<u>22.833.158</u>	<u>21.184</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>		<u>22.833.158</u>	<u>21.184</u>
<u>PASSIVER I ALT</u>		<u>16.585.130</u>	<u>17.225</u>
Eventualforpligtelser	4		
Kapitalforhold	5		



EGENKAPITALOPGØRELSE.

	2023	2022 i
	kr.	1.000 kr.
<u>Virksomhedskapital:</u>		
Virksomhedskapital pr. 1. januar 2023	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Virksomhedskapital pr. 31. december 2023	<u>50.000</u>	<u>50</u>
 <u>Overført resultat:</u>		
Overført resultat pr. 1. januar 2023	-4.008.485	-3.117
Overført i henhold til resultatdisponering	<u>-2.289.543</u>	<u>-892</u>
Overført resultat pr. 31. december 2023	<u>-6.298.028</u>	<u>-4.009</u>
 Egenkapital i alt pr. 31. december 2023	<u>-6.248.028</u>	<u>-3.959</u>

NOTER.

	2023	2022 i
	kr.	1.000 kr.
<u>Note 1. Personaleomkostninger:</u>		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<u>Note 2. Andre finansielle indtægter:</u>		
Renter tilknyttede virksomheder	4.812	5
Øvrige renter	<u>803</u>	<u>0</u>
	<u>5.615</u>	<u>5</u>
<u>Note 3. Øvrige finansielle omkostninger:</u>		
Renter tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige renter	<u>1.649.396</u>	<u>869</u>
	<u>1.649.396</u>	<u>869</u>

Note 4. Eventualforpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Note 5. Kapitalforhold:

Selskabets kapitalforhold er omfattet af selskabslovens §119 om kapitaltab, idet egenkapitalen ikke overstiger kr. 25.000 pr. 31. december 2023.

Selskabets ledelse vil på generalforsamlingen redegøre for selskabets økonomiske stilling, herunder selskabets likviditets- og kapitalforhold. Af redegørelsen vil det fremgå, at selskabets kapitalejere vil garantere, at selskabet får stillet de fornødne midler til rådighed til finansiering af driften. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab derfor vil være tilstrækkeligt til, at selskabet vil kunne fortsætte driften.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Michael Willaume Andersen

Direktør

Serienummer: 9102260b-33f8-4cb0-8669-dcd84695c2b1

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-07-02 10:24:20 UTC



Michael Willaume Andersen

Dirigent

Serienummer: 9102260b-33f8-4cb0-8669-dcd84695c2b1

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-07-02 10:26:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>