



Norvest A/S

Godthåbsvej 33
8660 Skanderborg
CVR-nr. 39930587

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.06.2021

Allan Dam Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Norvest A/S

Godthåbsvej 33

8660 Skanderborg

CVR-nr.: 39930587

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Allan Dam Nielsen, formand

Johann Daniel Laux

Jan Stig Andersen

Direktion

Johann Daniel Laux

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Norvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 07.06.2021

Direktion

Johann Daniel Laux

Bestyrelse

Allan Dam Nielsen
formand

Johann Daniel Laux

Jan Stig Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Norvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Norvest A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 07.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mads Fauerskov

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35428

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at skabe langsigtede afkast til dets investorer gennem investering i bred portefølje af alternative aktiver såsom ejendomme, infrastruktur, alternativ energi, andre alternative investeringer i fysiske aktiver og unoterede lån til virksomheder samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på i alt 6.261 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen foretaget 4 kapitalforhøjelser i 2021 af ialt 20,0 mill i indskudskapital. Der er efter balancedagen investeret i 2 ejendomsselskaber: A/S Bolig Østjylland og Viga RE ApS.

Derudover er der fra balancedagen og frem til idag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(1.303.491)	(547.094)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.358.115	0
Andre finansielle indtægter	1	1.177.349	312.500
Andre finansielle omkostninger	2	(262.821)	(73.452)
Resultat før skat		5.969.152	(308.046)
Skat af årets resultat	3	291.451	67.770
Årets resultat		6.260.603	(240.276)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		15.998.238	0
Overført resultat		(9.737.635)	(240.276)
Resultatdisponering		6.260.603	(240.276)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		112.959.680	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		121.433.833	121.433.833
Andre tilgodehavender		58.743.535	74.005.500
Finansielle aktiver	4	293.137.048	195.439.333
Anlægsaktiver		293.137.048	195.439.333
Andre tilgodehavender		415.313	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		211.000	67.770
Tilgodehavender		626.313	67.770
Likvide beholdninger		95.777.656	17.947.469
Omsætningsaktiver		96.403.969	18.015.239
Aktiver		389.541.017	213.454.572

Passiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		179.941.937	103.746.355
Overført overskud eller underskud		193.380.592	109.518.690
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.998.238	0
Egenkapital		389.320.767	213.265.045
Bankgæld		0	7.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		220.250	54.049
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	128.082
Kortfristede gældsforpligtelser		220.250	189.527
Gældsforpligtelser		220.250	189.527
Passiver		389.541.017	213.454.572
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	103.746.355	0	109.518.690	0	213.265.045
Kapitalforhøjelse	76.195.582	93.599.537	0	0	169.795.119
Overført fra overkurs	0	(93.599.537)	93.599.537	0	0
Årets resultat	0	0	(9.737.635)	15.998.238	6.260.603
Egenkapital ultimo	179.941.937	0	193.380.592	15.998.238	389.320.767

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2018/19 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.177.349	312.500
	1.177.349	312.500

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2018/19 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	260.408	71.698
Øvrige finansielle omkostninger	2.413	1.754
	262.821	73.452

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	(211.000)	(67.770)
Regulering vedrørende tidligere år	(80.451)	0
	(291.451)	(67.770)

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	0	121.433.833	74.005.500
Overførsler	74.005.500	0	(74.005.500)
Tilgange	38.954.180	0	58.743.535
Kostpris ultimo	112.959.680	121.433.833	58.743.535
Regnskabsmæssig værdi ultimo	112.959.680	121.433.833	58.743.535

Andre tilgodehavender består af deponeret udlån i forbindelse med overdragelse af aktier i andre selskaber. Aktierne overdrages i 2021.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
A/S Bolig Trøjborg	Aarhus	A/S	100
Birch JB Nordre Højmarksvej, Silkeborg Holding ApS	Aarhus	A/S	100
A/S Bolig Tegllhuset København	Aarhus	A/S	100

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Obton Stabil Institutionel PS	Aarhus	P/S	47,0971

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Laux Capital ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har forpligtet sig til køb af samtlige anparter i henholdsvis følgende selskaber:

A/S Bolig Østjylland, CVR-nr. 28 85 37 77

Købesummen udgør 25.000 t.kr.

Closing er sket 16.02.2021

A/S Bolig Kirkebjerg Gårdhave, CVR-nr. 40 83 57 41

Købesummen udgør 23.500 t.kr.

Der er forventet closing i 2022

Selskabet har forpligtet sig til køb af anparter i henholdsvis følgende selskaber:

NIO Infrastructure Feeder Fund II Small Cap SCS, (Reg. B248221)

Købesum udgør 66.974 t.kr.

Closing er endnu ikke fastsat.

Viga RE ApS, CVR-nr. 41 85 11 12

Købesummen udgør 60.000 t.kr.

Closing er sket 31.03.2021

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 stk. 2, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations- og salgsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra udlån til øvrige selskaber.

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.