

# Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS

c/o Ejendomsselskabet Norden A/S  
Amaliegade 26, st. th.  
1256 København K

---

CVR-nr. 40 15 14 51

---

Årsrapport for 2022/2023

---

(5. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 25. oktober 2023

Niels Cederholm

---

Dirigent  
**nærrevision**  
GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED FSR – DANSKE REVISORER

Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød • Nørregade 1, 1. th. 3300 Frederiksværk • Tlf. 47 77 12 10  
[www.naerrevision.dk](http://www.naerrevision.dk) • [revision@naerrevision.dk](mailto:revision@naerrevision.dk) • cvr 17524305

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 30. april 2023 - Aktiver	10
Balance pr. 30. april 2023 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS  
c/o Ejendomsselskabet Norden A/S  
Amaliegade 26, st. th.  
1256 København K

---

**Regnskabsår** 1. maj 2022 - 30. april 2023

---

**Direktion** Peter Morten Andreassen

---

**Revisor** Nærrevisiøn A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

---

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsperioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Da koncernen ikke overskrider beløbsgrænsen i Årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. oktober 2023

Direktion

---

Peter Morten Andreassen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 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 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 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. 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 (fortsat)

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

### 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.

Frederiksværk, den 24. oktober 2023

### Nærrevision A/S

Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer

CVR-nr.: 17 52 43 05

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at drive investeringsvirksomhed.

## Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets udvikling er afspejlet ved udviklingen i kapitalandelene og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

## Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS for 2022/2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis, som uændret i forhold til året før, er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til revisor og lokaler.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen efter equity-metoden til den forholdsmæssigt ejede andel af kapitalandelens indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes virksomhedernes andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med ejerselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt.

#### Gæld

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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

Selskabet indgår i sambeskatning med sine datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Dette selskab er administrationsselskab.

## Resultatopgørelse for 1. maj 2022 - 30. april 2023

Note	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Andre eksterne omkostninger.....	533.170	45.409
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>-533.170</b>	<b>-45.409</b>
1 Resultatandele tilknyttede virksomheder.....	-4.876.680	94.609.341
2 Finansielle indtægter.....	9.781	5.453
3 Finansielle omkostninger.....	564.487	1.089.962
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>-5.964.556</b>	<b>93.479.423</b>
4 Skat af årets resultat, indtægt.....	239.040	248.599
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-5.725.516</b>	<b>93.728.022</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	48.000.000
Henlagt til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele.....	-4.708.292	45.158.152
Overført resultat.....	-1.017.224	569.870
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>-5.725.516</b>	<b>93.728.022</b>

## Balance pr. 30. april 2023

### Aktiver

Note	<u>30.04.2023</u>	<u>30.04.2022</u>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	186.482.951	190.591.243
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>186.482.951</u>	<u>190.591.243</u>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>186.482.951</u>	<u>190.591.243</u>
Tilgodehavende, tilknyttede virksomheder.....	42.137.156	599.235
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	1.747.646	1.128.070
Andre tilgodehavender.....	1.000.000	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<u>44.884.802</u>	<u>1.727.305</u>
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<u>13.807</u>	<u>1.711.033</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u>44.898.609</u>	<u>3.438.338</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u><b>231.381.560</b></u>	<u><b>194.029.581</b></u>

## Balance pr. 30. april 2023

### Passiver

Note	30.04.2023	30.04.2022
5 Virksomhedskapital.....	33.000.000	33.000.000
Reserve efter indre værdi.....	75.976.613	80.684.905
Overført resultat.....	29.659.292	30.676.516
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	48.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>138.635.905</b>	<b>192.361.421</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	30.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	35.322.049	905.132
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	56.055.000	0
Selskabsskat.....	1.338.606	738.028
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>92.745.655</b>	<b>1.668.160</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>92.745.655</b>	<b>1.668.160</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>231.381.560</b>	<b>194.029.581</b>
6 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
7 Personale		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
<b>2021/2022</b>					
Egenkapital primo.....	30.000.000	14.999.133	3.106.646	0	48.105.779
Kapitalforhøjelse.....	3.000.000		27.000.000		30.000.000
Andre værdireguleringer af egenkapitalen...		20.527.620			20.527.620
Årets resultat.....		45.158.152	569.870	48.000.000	93.728.022
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>33.000.000</b>	<b>80.684.905</b>	<b>30.676.516</b>	<b>48.000.000</b>	<b>192.361.421</b>
<b>2022/2023</b>					
Egenkapital primo.....	33.000.000	80.684.905	30.676.516	48.000.000	192.361.421
Betalt udbytte.....				-48.000.000	-48.000.000
Årets resultat.....		-4.708.292	-1.017.224	0	-5.725.516
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>33.000.000</b>	<b>75.976.613</b>	<b>29.659.292</b>	<b>0</b>	<b>138.635.905</b>

Andre værdireguleringer af egenkapitalen omfatter regulering direkte på egenkapitalen i kapitalandele.

## Noter

### 1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele, som alle ejes 100%, specificeres som nedenfor. Resultat og egenkapital fremgår af kapitalandelernes årsrapporter.

26. marts 2019 ApS, København

Mågevej Holding ApS, København.

Ejendomsselskabet Købstæderne ApS, Frederiksberg

Ejendomsselskabet Odinsvej 9 - 19 ApS, Frederiksberg

Ejendomsselskabet Guldbergsgade 7 ApS, København

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder....	<u>0</u>	<u>5.453</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder....	<u>0</u>	<u>1.058.917</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	-239.040	-248.599
Forskydning udskudt skat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat, indtægt.....</b>	<b><u>239.040</u></b>	<b><u>248.599</u></b>

Selskabet har i regnskabsåret betalt t.dkk 908 i selskabsskat.

### 5 Virksomhedskapital

Anpartskapitalen udgør nominelt t.dkk 33.000 og sammensættes af anparter i størrelsen af dkk 1.

### 6 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution, samt stillet sine anparter i Mågevej Holding ApS, bogført værdi t.dkk 55.121, til sikkerhed for datterselskabers mellemværender med kreditinstitut. Gælden udgør på statusdagen nominelt t.dkk 73.313.

Selskabet er sambeskattet med sine dattervirksomheder. Selskaberne hæfter solidarisk for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat. Selskaberne hæfter tillige for kildeskatter med t.dkk 0.

### 7 Personale

Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktionen, som ikke har oppebåret vederlag.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Morten Andreassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Morten Andreassen

Direktør

ID: 459d05ff-9231-4641-b58a-1635893300fd

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 10:24:19

Underskrevet med MitID



## Claus Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Hansen

Revisor

ID: 520dc76c-29e4-4fb0-9f7d-cd8ce1eefd66

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 09:06:48

Underskrevet med MitID



## Niels Cederholm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Cederholm

Dirigent

ID: a5d2e909-3b85-4e98-a6d0-a4f57a56fd17

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 10:26:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1571f8XHukR251074128

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).