

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 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. oktober 2024

Niels Cederholm
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	11
Balance 30. april	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. oktober 2024

Direktion

Peter Morten Andreassen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 14. oktober 2024

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Claus Hansen
Registreret revisor
mne28695

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS
C/O Ejendomsselskabet Norden A/S
Amaliegade 26, st. th
1256 København K

CVR-nr.: 40 15 14 51

Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024

Hjemsted: København

Direktion

Peter Morten Andreassen, direktør

Revision

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Nørregade 1, 1.th
3300 Frederiksværk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at drive investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 13.155.380, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på kr. 151.791.285.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Bruttoresultat indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger omkostninger til revisor og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttotab		-532.403	-533.170
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.015.565	-4.876.680
Finansielle indtægter	2	322.739	9.781
Finansielle omkostninger	3	<u>-893.165</u>	<u>-564.487</u>
Resultat før skat		12.912.736	-5.964.556
Skat af årets resultat	4	<u>242.644</u>	<u>239.040</u>
Årets resultat		<u>13.155.380</u>	<u>-5.725.516</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-11.037.248	-4.708.292
Overført resultat		<u>24.192.628</u>	<u>-1.017.224</u>
		<u>13.155.380</u>	<u>-5.725.516</u>

Balance 30. april

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>185.945.703</u>	<u>186.482.951</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>185.945.703</u>	<u>186.482.951</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>185.945.703</u>	<u>186.482.951</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.102.700	42.137.156
Andre tilgodehavender		1.500.000	1.000.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>460.415</u>	<u>1.747.646</u>
Tilgodehavender		<u>32.063.115</u>	<u>44.884.802</u>
Likvide beholdninger		<u>24.527.424</u>	<u>13.807</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>56.590.539</u>	<u>44.898.609</u>
Aktiver i alt		<u>242.536.242</u>	<u>231.381.560</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		33.000.000	33.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		64.939.365	75.976.613
Overført resultat		<u>53.851.920</u>	<u>29.659.292</u>
Egenkapital		<u>151.791.285</u>	<u>138.635.905</u>
Gæld til selskabsdeltagere		<u>30.200.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>30.200.000</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.864.824	35.322.049
Gæld til selskabsdeltagere		56.615.550	56.055.000
Selskabsskat		<u>34.583</u>	<u>1.338.606</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>60.544.957</u>	<u>92.745.655</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>90.744.957</u>	<u>92.745.655</u>
Passiver i alt		<u>242.536.242</u>	<u>231.381.560</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023	33.000.000	75.976.613	29.659.292	138.635.905
Årets resultat	0	-11.037.248	24.192.628	13.155.380
Egenkapital 30. april 2024	33.000.000	64.939.365	53.851.920	151.791.285

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	33.000.000	80.684.905	30.676.516	144.361.421
Årets resultat	0	-4.708.292	-1.017.224	-5.725.516
Egenkapital 30. april 2023	33.000.000	75.976.613	29.659.292	138.635.905

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktionen, som ikke har oppebåret vederlag.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	278.420	0
Andre finansielle indtægter	<u>44.319</u>	<u>9.781</u>
	<u>322.739</u>	<u>9.781</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	132.615	0
Andre finansielle omkostninger	<u>760.550</u>	<u>564.487</u>
	<u>893.165</u>	<u>564.487</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-242.644</u>	<u>-239.040</u>
	<u>-242.644</u>	<u>-239.040</u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2023	110.506.338	110.506.338
Tilgang i årets løb	20.000.000	0
Afgang i årets løb	<u>-9.500.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2024	<u>121.006.338</u>	<u>110.506.338</u>
Værdireguleringer 1. maj 2023	75.976.613	80.684.905
Årets afgang	-52.813	0
Årets resultat	14.015.565	-4.708.292
Udbytte modtaget	<u>-25.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. april 2024	<u>64.939.365</u>	<u>75.976.613</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	<u>185.945.703</u>	<u>186.482.951</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. maj 2023	30. april 2024	næste år	efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere	<u>0</u>	<u>30.200.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>30.200.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution, samt stillet sine anparter i Mågevej Holding ApS, bogført værdi t.dkk 51.962, til sikkerhed for datterselskabers mellemværender med kreditinstitut. Gælden udgør på statusdagen nominelt t.dkk 72.770.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, som fremgår af balancen. Selskaberne hæfter ligeledes for kildeskatter mv. med t.dkk 0.

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: 15-10-2024 kl.: 16:34:31

Underskrevet med MitID



Claus Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Hansen

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 18:26:33

Underskrevet med MitID



Niels Cederholm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Cederholm

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 18:40:38

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 17c2b1jRPPx252118820

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.