

Nordic Property Financing K/S

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR. nr. 41745606

Årsrapport

1. januar 2022 – 31. december 2022

2. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling

den 7. februar 2023

Lydia Lastein

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Den interne revisors revisorpåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

SELSKAB

Nordic Property Financing K/S

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 41745606

Stiftelsesdato 8. oktober 2020

Regnskabsår 1. januar 2022 – 31. december 2022

DIREKTION

Selskabet har ingen direktion og tegnes af komplementaren:

NPF ApS

Jørgen Knudsens Vej 2

3520 Farum

CVR-nr. 41745495

BESTYRELSE

Formand, Mikkel Holme Aaen Andersen

Bestyrelsesmedlem, Jeppe Starup

Bestyrelsesmedlem, Pia Bastrup

INTERN REVISOR

Revisionschef

Palle Mortensen

EKSTERN REVISOR

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Ledelsesberetning

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets væsentligste aktivitet består i yde lån med sikkerhed i fast ejendom.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 udviser et resultat på DKK 54.059.198 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på DKK 2.625.020.760, og en egenkapital på DKK 242.754.497.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der er ingen usikkerhed med indregning og måling af selskabets aktiver.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der har ikke været begivenheder som har påvirket selskabets regnskab efter regnskabsårets afslutning.

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 for Nordic Property Financing K/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den 7. februar 2023

Bestyrelsen

Mikkel Holme Aaen Andersen

Jeppe Starup

Pia Bastrup

Formand

Den interne revisors revisorpåtegning

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Nordic Property Financing K/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nordic Property Financing K/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

DEN UDFØRTE REVISION

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 7. februar 2023

Palle Mortensen
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordic Property Financing K/S

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nordic Property Financing K/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 REGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 7. februar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Nordic Property Financing K/S for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte elementer fra klasse C.

Regnskabsopstillingen er tilpasset selskabets særlige forhold/aktivitet og afviger således fra årsregnskabslovens skemakrav på enkelte områder med henblik på at præsentere et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

RAPPORTERINGSVALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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 indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris.

Finansielle aktiver (udlån) måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Rente- og gebyrindtægter

I posten indgår renteindtægter på selskabets udlån samt diverse gebyrer og honorarer i relation til selskabets primære aktivitet.

Upfront fees periodiseres over udlånenes løbetid og indtægtsføres forholdsmæssigt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, derfor indregnes der ikke skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos kapitalejerne og forpligtelserne påhviler disse.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver / udlån

Udlånene omfatter udlån til køb, refinansiering og/eller udvikling af investeringsejendomme.

Udlånene indregnes på udbetalingsdagen til lånets hovedstol. Udlånene måles efterfølgende til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter endnu ikke forfaldne renter på udlån, der vedrører det aktuelle regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter ikke indtægtsførte upfront fees, der vedrører de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominal værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapital. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter kommanditselskabskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	2022 DKK	8/10 2020 - 31/12 2021 DKK
Renteindtægter		78.443.916	21.664.520
Gebyrindtægter		6.243.962	5.096.324
Andre eksterne omkostninger	1	-1.011.463	-647.557
Resultat af ordinær primær drift		83.676.415	26.113.286
Finansielle indtægter		11.078	0
Finansielle omkostninger	2	-29.628.295	-7.417.988
Ordinært resultat før skat		54.059.198	18.695.299
Årets resultat		54.059.198	18.695.299
Forslag til resultatdisponering			
Udloddet acontoudbytte		22.000.000	8.000.000
Foreslået udbytte		10.000.000	7.000.000
Overført resultat		22.059.198	3.695.299
Resultatdisponering i alt		54.059.198	18.695.299

Balance 31. december

		2022	8/10 2020 - 31/12 2021
AKTIVER	Note	DKK	DKK
Udlån	3	2.603.195.257	1.217.340.836
Finansielle anlægsaktiver		2.603.195.257	1.217.340.836
Anlægsaktiver i alt		2.603.195.257	1.217.340.836
Tilgodehavender		3.490.679	569.920
Periodeafgrænsningsposter		7.556.894	295.444
Tilgodehavender i alt		11.047.573	865.364
Likvide beholdninger		10.777.930	12.501.126
Omsætningsaktiver i alt		21.825.503	13.366.490
AKTIVER I ALT		2.625.020.760	1.230.707.325
PASSIVER	Note	DKK	DKK
Kommanditselskabskapital	4	200.000.000	200.000.000
Overført resultat		32.754.497	3.695.299
Forslag til udbytte		10.000.000	7.000.000
Egenkapital i alt		242.754.497	210.695.299
Rammelånsfacilitet	5	2.258.049.493	801.037.814
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.258.049.493	801.037.814
Rammelånsfacilitet	5	116.278.965	213.503.107
Skyldige omkostninger		61.127	89.767
Periodeafgrænsningsposter		7.876.678	5.381.338
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		124.216.770	218.974.212
Gældsforpligtelser i alt		2.382.266.263	1.020.012.027
PASSIVER I ALT		2.625.020.760	1.230.707.325

Egenkapitalopgørelse

DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo	200.000.000	10.695.299	0	210.695.299
Aconto udbetaling udbytte	0	-22.000.000	0	-22.000.000
Årets resultat	0	44.059.198	10.000.000	54.059.198
Egenkapital 31. december 2022	200.000.000	32.754.497	10.000.000	242.754.497

Noter

1. PERSONALEOMKOSTNINGER

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke være udgifter til vederlag til bestyrelsen.

2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	2022 DKK	2021 DKK
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	29.542.939	7.300.677
Negative renter, bankkonti	84.356	115.710
Gebyrer	1.000	1.600
Finansielle omkostninger i alt	29.628.295	7.417.988

Udlån

	2022 DKK	2021 DKK
Kostpris primo	1.217.340.836	0
Tilgang	1.560.068.426	1.439.835.914
Afgang	-174.214.005	-222.495.079
Kostpris ultimo	2.603.195.257	1.217.340.836
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.603.195.257	1.217.340.836

Selskabet yder lån med en sikkerhedsstruktur, der minimerer risikoen bedst muligt. En sikkerhedspakke omfatter en eller flere af følgende sikkerheder: pant i fast ejendom, pant i ejerandele i låntager, pant i huslejekonti, transport i forsikringer, lejeaftaler, entreprisekontrakter samt kaution/garantier.

Der er på hvert udlån foretaget en revurdering af ratingen ifm. årsrapporten. Der er ingen væsentlige ændringer i ratingen og låntagernes kreditværdighed betragtes derfor ikke, i væsentlig grad, at være ændret i forhold til udbetalings-tidspunktet. Der er for nuværende ikke andre forhold, der har givet anledning til usikkerhed om kreditkvaliteten. På denne baggrund og med de etablerede sikkerhedsstrukturer, er der ikke foretaget nedskrivninger eller hensættelser.

3. SELSKABSKAPITAL

Kommanditselskabskapital består af 200.000.000 anparter á DKK 1. Samtlige anparter ejers af PenSam Pension forsikringsaktieselskab.

4. GÆLDSFORPLIGTELSE

Selskabet indgik den 7. juli 2021 en rammelånsaftale med en trækingsret på 1,8 mia. kr. Trækingsretten blev forhøjet til 3,3 mia. kr. den 5. februar 2022. Den trukne del af rammelånet forrentes med 1,5% p.a. Renten er fastsat til CI-BOR 12M + en marginal på 1,5% p.a. fra den 1. januar 2023.

	DKK
Træk på rammelånet primo	1.014.540.921
Årets træk	1.534.001.541
Årets tilbagebetalinger	-174.214.004
Træk på rammelånet ultimo	2.374.328.458

Øvrige forpligtigelser, som påvirker rammelånet:

Kredit facilitet på DKK 130.000.000 er indgået 03.11.2021. Der er trukket DKK 52.701.541 i 2022.

Tilbagebetaling sker i takt med afvikling af selskabets udlån:

	DKK
Under 1 år	116.278.965
Mellem 1 og 5 år	2.103.798.493
Over 5 år	154.251.000
Tilbagebetaling i alt	2.374.328.458

5. OPLYSNINGER OM EJERSKAB

Koncernforhold

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum. CVR-nr. 12629532.

Ejerforhold

Selskabet er ejet 100% af PenSam Pension forsikringsaktieselskab, CVR-nr. 14638903.

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med en nærtstående part:

Rammelånsaftalen på oprindeligt DKK 1,8 mia. med PenSam Pension forsikringsaktieselskab blev forhøjet til DKK 3,3 mia. Aftalen er indgået på markedsvilkår (se omtale i note 5).

Betaling af renter på rammelånsaftalen på DKK 29.542.939 til PenSam Pension forsikringsaktieselskab.

Aconto udlodning på DKK 22 mio. til PenSam Pension forsikringsaktieselskab.

Betaling af honorar på DKK 1.728 til komplementarselskabet NPF ApS.

Selskabet har i 2022 foretaget udlån til koncernforbundne selskaber med DKK 371 mio.