



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Nordan Investment ApS

Skovtoftevænget 19, 2830 Virum

CVR-nr. 78 25 50 13

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2022.

---

Bjørn Ragle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Nordan Investment ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 20. maj 2022

### Direktion

Bjørn Ragle

### Bestyrelse

Flemming Voss

Kim Ragle

Bjørn Ragle

Per Juul

Thomas Christian Vidkjær Vang

Morten Olsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Nordan Investment ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Nordan Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 20. maj 2022

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne29455

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nordan Investment ApS Skovtoftevænget 19 2830 Virum  CVR-nr.: 78 25 50 13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Voss Kim Ragle Bjørn Ragle Per Juul Thomas Christian Vidkjær Vang Morten Olsen
<b>Direktion</b>	Bjørn Ragle
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har består i investering i fast ejendom og værdipapirer

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-106.098</b>	<b>-52.759</b>
1 Personaleomkostninger	-102.000	-108.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-103.070	-103.070
<b>Driftsresultat</b>	<b>-311.168</b>	<b>-263.829</b>
Andre finansielle indtægter	12.126.021	4.570.072
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.930.909	-812.814
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.883.944</b>	<b>3.493.429</b>
3 Skat af årets resultat	-876.766	-550.198
<b>Årets resultat</b>	<b>8.007.178</b>	<b>2.943.231</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	8.007.178	2.943.231
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.007.178</b>	<b>2.943.231</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	8.193.936	8.297.006
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.193.936</u>	<u>8.297.006</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	96.903.830	48.678.541
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>96.903.830</u>	<u>48.678.541</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>105.097.766</u></b>	<b><u>56.975.547</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	165.133	234.595
Tilgodehavender i alt	<u>165.133</u>	<u>234.595</u>
Likvide beholdninger	6.253.301	1.439.110
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.418.434</u></b>	<b><u>1.673.705</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>111.516.200</u></b>	<b><u>58.649.252</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	20.463.000	20.463.000
Overført resultat	27.717.382	19.710.204
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>48.180.382</b>	<b>40.173.204</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	0	271
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.000	65.000
Selskabsskat	0	550.198
Anden gæld	63.275.818	17.860.579
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	63.335.818	18.476.048
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>63.335.818</b>	<b>18.476.048</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>111.516.200</b>	<b>58.649.252</b>

**4 Oplysninger om dagsværdi****5 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	20.463.000	16.766.973	37.229.973
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.943.231</u>	<u>2.943.231</u>
Egenkapital 1. januar 2021	20.463.000	19.710.204	40.173.204
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>8.007.178</u>	<u>8.007.178</u>
	<b><u>20.463.000</u></b>	<b><u>27.717.382</u></b>	<b><u>48.180.382</u></b>

**Noter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>102.000</u>	<u>108.000</u>
	<b><u>102.000</u></b>	<b><u>108.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.930.909</u>	<u>812.814</u>
	<b><u>2.930.909</u></b>	<b><u>812.814</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>876.766</u>	<u>550.198</u>
	<b><u>876.766</u></b>	<b><u>550.198</u></b>

## Noter

---

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede obligationer</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u>
Dagsværdi 31. december 2021	30.059.511	66.844.319
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	961.027	8.457.014

Andre kapitalandele og værdipapirer omfatter blandt andet investeringer i unoterede aktier samt kapitalfonde og lignende. Disse værdipapirer værdiansættes på baggrund af modtagne indberetninger til Skattestyrelsen samt rapporteringer fra de respektive fonde / forvaltere. Værdien opgøres som dagsværdien af hver investering ejet af fonden med tillæg af andre (kortfristede) nettoaktiver. Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i anerkendte værdiansættelsesmetoder og teknikker. Selskabet har som udgangspunkt ikke oplysninger om de specifikke metoder og forudsætninger, fonden / forvalteren anvender ved værdiansættelsen af hvert enkelt porteføljeselskab. De værdipapirer, som selskabet investerer i, anvender traditionelt retningslinjerne ”International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines”. Til brug for værdiansættelse af de underliggende investeringer tager fondene udgangspunkt i investeringsbranche, markedsposition og indtjeningssevne, og der inddrages f.eks. peer group multiple, transaktionsmultiple i nyligt gennemførte M&A transaktioners involverende sammenlignelige selskaber, værdiindikationer fra potentielle købere af selskabet, markedsværdien, hvis selskabet er børsnoteret, og/eller forventet fremtidigt provenu, hvis der er indgået aftale om salg af selskaberne.

### 5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig yderligere investeringsforpligtelser overfor kapitalfonde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nordan Investment ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Investeringsforeninger, som ikke er børsnoterede, men hvor investeringsforeningen som følge af investeringens aktiver opgør en dagsværdi, indregnes til denne dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagspris hvor dette er muligt at opgøre. Alternativt indregnes til kostpris, og i disse tilfælde foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Penneo

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

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

## Morten Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-279362740466

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-05-20 04:42:11 UTC

NEM ID 

## Per Juul

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ca8e1cc1-ff10-43c8-8de9-fcd1dcb5c4dd

IP: 62.66.xxx.xxx

2022-05-20 07:45:54 UTC

Mit  

## Flemming Voss

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-565829376269

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-05-21 09:52:45 UTC

NEM ID 

## Bjørn Ragle

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-475502343872

IP: 46.246.xxx.xxx

2022-05-21 11:15:54 UTC

NEM ID 

## Bjørn Ragle

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-475502343872

IP: 46.246.xxx.xxx

2022-05-21 11:15:54 UTC

NEM ID 

## Bjørn Ragle

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-475502343872

IP: 46.246.xxx.xxx

2022-05-21 11:15:54 UTC

NEM ID 

## Kim Ragle

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-819903069130

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-05-22 20:37:46 UTC

NEM ID 

## Thomas Christian Vidkjær Vang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-637911872167

IP: 194.28.xxx.xxx

2022-05-23 08:15:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AXPI3-V3318-8EEV-HBDH5-DJSM2-ASJ14

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/validate>



# 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."

## Steen Dahl Andersen

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-23 09:53:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AXPI3-V3318-8E3EV-HBBDH5-DJSM2-ASJ14

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 tidsstemplet 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/validate>