

Nordan Investment ApS

Skovtoftevænget 19, 2830 Virum
CVR-nr. 78 25 50 13

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.23

Bjørn Ragle
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Nordan Investment ApS
Skovtoftevænget 19
2830 Virum
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
CVR-nr.: 78 25 50 13
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Bjørn Ragle

Bestyrelse

Bjørn Ragle
Per Juul
Kim Ragle
Morten Olsen
Flemming Voss
Thomas Christian Vidkjær Vang

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Nordan Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 31. maj 2023

Direktionen

Bjørn Ragle

Bestyrelsen

Bjørn Ragle

Per Juul

Kim Ragle

Morten Olsen

Flemming Voss

Thomas Christian Vidkjær
Vang

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Nordan Investment ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Nordan Investment ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang 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 årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 31. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11743

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttotab	-104.309	-106.098
2 Personaleomkostninger	-41.641	-102.000
Resultat før af- og nedskrivninger	-145.950	-208.098
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.070	-103.070
Resultat af primær drift	-184.020	-311.168
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	7.425.034	12.040.959
Andre finansielle indtægter	28.804	85.062
Andre finansielle omkostninger	-4.505.834	-2.930.909
Resultat før skat	2.763.984	8.883.944
Skat af årets resultat	171.272	-876.766
Årets resultat	2.935.256	8.007.178
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.935.256	8.007.178
I alt	2.935.256	8.007.178

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.155.865	8.193.936
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.155.865	8.193.936
	Andre værdipapirer og kapitalandele	114.367.615	96.903.827
	Finansielle anlægsaktiver i alt	114.367.615	96.903.827
	Anlægsaktiver i alt	122.523.480	105.097.763
	Tilgodehavende selskabsskat	1.025.662	165.133
	Tilgodehavender i alt	1.025.662	165.133
	Likvide beholdninger	3.108.256	6.253.301
	Omsætningsaktiver i alt	4.133.918	6.418.434
	Aktiver i alt	126.657.398	111.516.197

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	20.463.000	20.463.000
	Overført resultat	30.652.638	27.717.382
	Egenkapital i alt	51.115.638	48.180.382
3	Anden gæld	75.331.512	62.280.299
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	75.331.512	62.280.299
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	60.000
	Deposita	102.400	94.900
	Anden gæld	82.848	900.616
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	210.248	1.055.516
	Gældsforpligtelser i alt	75.541.760	63.335.815
	Passiver i alt	126.657.398	111.516.197

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	20.463.000	19.710.204	40.173.204
Forslag til resultatdisponering	0	8.007.178	8.007.178
Saldo pr. 31.12.21	20.463.000	27.717.382	48.180.382
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	20.463.000	27.717.382	48.180.382
Forslag til resultatdisponering	0	2.935.256	2.935.256
Saldo pr. 31.12.22	20.463.000	30.652.638	51.115.638

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og værdipapirer.

2. Personaleomkostninger

Lønninger	20.000	100.000
Andre personaleomkostninger	21.641	2.000
I alt	41.641	102.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Anden gæld	75.331.512	75.331.512	62.280.299
I alt	75.331.512	75.331.512	62.280.299

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Unoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	31.758.831	82.608.784	114.367.615
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.049.278	4.410.840	2.361.562

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. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 38.985. Selskabet har indbetalt t.DKK 22.892 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 16.093.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	30	5.000.000

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskriv-

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.