



## TIL ERHVERVSSTYRELSEN

### Nordi ApS

Hersegade 3A, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 15 61 07 00

Årsrapport for 2018  
(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31 / 5 2019



Dirigent



## Indhold

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 16



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Nordi 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. maj 2019

Direktion:

---

Michael Willaume Andersen



## Til kapitalejerne i Nordi ApS

### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Nordi ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

### **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.

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.

Fremtidig begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

---fortsættes---



## **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat:**

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, 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.

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.

Holbæk, den 31. maj 2019

## **REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 27 01 44

Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne6394



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nordi ApS  
Hersegade 3 A  
4000 Roskilde

Telefon 46 32 18 18

CVR.-nr.: 15 61 07 00

Stiftet: 1. november 1991

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Michael Willaume Andersen

### Revisor

Revisionsfirmaet Flemming Hansen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ahlgade 15-17  
4300 Holbæk



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at udøve virksomhed med investering i værdipapirer og fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed samt kapitalandele i datterselskaber.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat efter skat udgør t.kr. 898. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for 2019.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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





## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabspraksis:

Årsrapporten for Nordi ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen:

#### **Bruttoresultat**

Indtægter måles til dagsværdi og omfatter nettoindtægt ved handel med ejendomme samt nettoresultat ved udlejning af boliger. Indtægter indregnes når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, og når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

I bruttoresultat er endvidere indregnet andre eksterne omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og tilgodehavender indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskat afsættes med 22% af årets skattepligtige resultat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med Øernes Ejendomme A/S, DFC Ejendomme A/S, Nordi Ejendomsselskab ApS, Sofiebjerg ApS, Nordi Real Estate ApS og administrationsselskabet Nordi Holding ApS.

Der anvendes fuld fordeling af selskabsskat selskaberne imellem.



## **Balancen:**

### **Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid, 3 - 8 år for driftsmateriel og inventar, 10 år for indretning af lejede lokaler samt 50 år for kunst. Kunst afskrives ikke.

### **Kapitalandel i tilknyttede virksomheder**

#### **Resultatopgørelsen**

I resultatopgørelsen indregnes de forholdsmæssige andele af tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### **Balancen**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til de forholdsmæssige andele af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdier opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

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



## Skyldig skat og udskudt skat

Side 11

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.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.



## Resultatopgørelse for året 2018

	Note	2018 kr.	2017 i 1.000 kr.
<b><u>Bruttoresultat</u></b>		<u>-135.275</u>	<u>436</u>
Af- og nedskrivninger		78.768	79
Andre driftsomkostninger	8	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
<b><u>Resultat før finansielle poster</u></b>		<u>-2.714.043</u>	<u>357</u>
Indtægter af kapitalinteresser	1	3.558.422	1.412
Finansielle indtægter	2	11.559	357
Finansielle omkostninger	3	<u>37</u>	<u>154</u>
<b><u>Resultat før skat</u></b>		<u>855.901</u>	<u>1.972</u>
Skat af årets resultat	4	<u>-42.328</u>	<u>72</u>
<b><u>Årets resultat</u></b>		<u><u>898.229</u></u>	<u><u>1.900</u></u>
<b><u>Forslag til resultatdisponering</u></b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		<u>898.229</u>	<u>1.900</u>
		<u><u>898.229</u></u>	<u><u>1.900</u></u>



## Balance pr. 31. december 2018

<u>Aktiver</u>			
	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> i 1.000 kr.
<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b>			
Driftsmateriel og inventar		0	0
Indretning lejede lokaler		236.303	315
Kunstgenstande		1.760.000	1.655
<b><u>Materielle anlægsaktiver i alt</u></b>	5	1.996.303	1.970
<b><u>Finansielle anlægsaktiver</u></b>			
Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	1	14.493.199	10.935
Andre kapitalandele og værdipapirer		1	0
<b><u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u></b>		14.493.200	10.935
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b>		16.489.503	12.905
Andre tilgodehavender		1.498.787	4.295
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		5.232.400	4.877
Udskudt skatteaktiv		11.660	11
Sambeskatningsbidrag		41.580	0
Periodeafgrænsningsposter		0	6
<b><u>Tilgodehavender</u></b>		6.784.427	9.189
<b><u>Likvide beholdninger</u></b>		1.083	25
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b>		6.785.510	9.214
<b><u>Aktiver i alt</u></b>		23.275.013	22.119



## Balance pr. 31. december 2018

### Passiver

	Note	2018 kr.	2017 i 1.000 kr.
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		14.169.211	13.271
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b><u>Egenkapital i alt</u></b>	6	<u>14.369.211</u>	<u>13.471</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.797.154	8.328
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	50
Sambeskatningsbidrag		0	120
Anden gæld		73.648	150
<b><u>Kortfristede gældsforpligtelser</u></b>		<u>8.905.802</u>	<u>8.648</u>
<b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b>		<u>8.905.802</u>	<u>8.648</u>
<b><u>Passiver i alt</u></b>		<u><u>23.275.013</u></u>	<u><u>22.119</u></u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		

**Note 1. Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder:**

	<u>Nordi Real Estate ApS</u>	<u>Nordi Ejendoms- selskab ApS</u>	<u>Øernes Ejendomme A/S</u>	<u>DFC Ejendomme A/S</u>
Andel i kapital	100%	100%	100%	100%
Andel i resultat	-380.368	-75.120	3.412.063	146.359
Egenkapital pr. 31/12 2018	-1.322.258	-4.456.807	6.724.450	7.768.749
Egenkapitalen:				
Anskaffelsessum, primo	50.000	130.000	8.528.000	11.310.000
Årets til-/afgang	0	0	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	50.000	130.000	8.528.000	11.310.000
Reguleringer, primo	-50.000	-130.000	-5.215.613	-3.687.610
Årets resultat	-380.368	-75.120	3.412.063	146.359
Modregnet tab	380.368	75.120	0	0
Udbytte	0	0	0	0
Reguleringer, ultimo	-50.000	-130.000	-1.803.550	-3.541.251
Bogført værdi, ultimo	0	0	6.724.450	7.768.749
Hjemsted	4000 Roskilde	4000 Roskilde	4000 Roskilde	4000 Roskilde

**Note 2. Finansielle indtægter:**

	2018 kr.	2017 i 1.000 kr.
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	0	170
Øvrige finansielle indtægter	11.559	187
	11.559	357

**Note 3. Finansielle omkostninger:**

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	154.228	154
Øvrige finansielle omkostninger	1.731	0
	155.959	154

**Note 4. Skat af årets resultat:**

Koncernintern selskabsskat	-41.580	120
Regulering af udskudt skat	-748	-48
	-42.328	72



**Note 5. Materielle anlægsaktiver:**

	Kunst Genstande	Indretning lejede lokaler	Driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	1.655.000	787.679	504.460
Afgang til kostpris	0	0	0
Tilgang til kostpris	105.000	0	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2018	<u>1.760.000</u>	<u>787.679</u>	<u>504.460</u>
Af-/nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	472.608	504.460
Afskrivninger, afgang	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	78.768	0
Afskrivninger pr. 31/12 2018	<u>0</u>	<u>551.376</u>	<u>504.460</u>
Balanceværdi pr. 31/12 2018	<u>1.760.000</u>	<u>236.303</u>	<u>0</u>

**Note 6. Egenkapital:**

Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000 og multipla heraf. Selskabskapitalen er ikke opdelt i flere klasser.

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt kr.
Egenkapital pr. 1/1 2018	200.000	13.270.982	13.470.982
Overført af årets resultat		898.229	898.229
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>200.000</u>	<u>14.169.211</u>	<u>14.369.211</u>

**Note 7. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser:**

Selskabet har til sikkerhed for datterselskabs lån afgivet pant i anparterne i Nordi Real Estate ApS. Sikkerheden kan maksimalt udgør t.eur 2.112.

Selskabet har afgivet indeståelse for de øvrige virksomheders mellemværender indenfor koncernen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**Note 8. Særlige poster:**

Andre driftsomkostninger omfatter nedskrivning på t.kr. 2.500 af andre tilgodehavender.