



TIL ERHVERVSSTYRELSEN

Nordi ApS

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

Årsrapport for 2020
(28. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/6 2021



Dirigent



Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-17



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Nordi ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

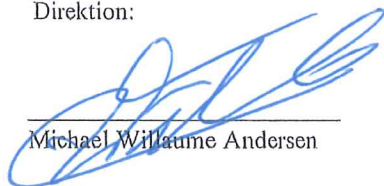
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. juni 2021

Direktion:



Michael Wilkume Andersen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING.

Til kapitalejerne i Nordi ApS

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for Nordi ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

---fortsættes---



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---

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

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.

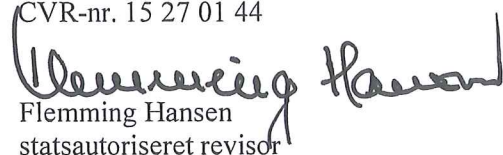
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 24. juni 2021

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 kr. 555.505. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for 2021.

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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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 ApS, DFC Ejendomme ApS, Nordi Ejendomsselskab ApS, Sofiebjerg ApS, Nordi Real Estate ApS og administrationselskabet 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspriser og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter end brugstid.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Gældsforpligtelser

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



Skyldig skat 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 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 nettorealiseringsværdi.

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 2020

	Note	2020 kr.	2019 i 1.000 kr.
<u>Bruttoresultat</u>	1	-68.758	-180
Af- og nedskrivninger		116.368	114
<u>Resultat før finansielle poster</u>		-185.126	-294
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	740.351	1.341
Øvrige finansielle omkostninger	3	4.098	6
<u>Resultat før skat</u>		551.127	1.041
Skat af årets resultat	4	-4.378	12
<u>Årets resultat</u>		555.505	1.029
<u>Resultatdisponering</u>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		555.505	1.029
		555.505	1.029



Balance pr. 31. december 2020

		<u>Aktiver</u>	
	Note	2020 kr.	2019 i 1.000 kr.
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
Indretning lejede lokaler		78.767	157
Kunstgenstande		1.807.200	1.725
<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	5	1.885.967	1.882
<u>Finansielle anlægsaktiver</u>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	16.574.910	15.835
Kapitalinteresser		1	0
<u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>		16.574.911	15.835
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		18.460.878	17.717
Tilgodehavende selskabsskat		4.378	0
Andre tilgodehavender		26.798	529
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		6.412.134	5.483
<u>Tilgodehavender</u>		6.443.310	6.012
<u>Likvide beholdninger</u>		21.266	12
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		6.464.576	6.024
<u>Aktiver i alt</u>		24.925.454	23.741



Balance pr. 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 i 1.000 kr.
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		15.753.897	15.198
<u>Egenkapital i alt</u>		<u>15.953.897</u>	<u>15.398</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.743.944	8.217
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.258	73
Anden gæld		1.158.355	53
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>8.971.557</u>	<u>8.343</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>8.971.557</u>	<u>8.343</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>24.925.454</u>	<u>23.741</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	6		



Egenkapitaloppgørelse

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 2020			
Overført af årets resultat	200.000	15.198.392	15.398.392
Egenkapital pr. 31/12 2020		555.505	555.505
	<u>200.000</u>	<u>15.753.897</u>	<u>15.953.897</u>

Noter til årsregnskabet for 2020

Note 1. Bruttoresultat:

Der er i bruttoresultat indregnet andre driftsindtægter vedrørende tilbageførsel af tidligere hensat til tab på tilgodehavende.

Note 2. Kapitalandele 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	-582.443	53.200	247.948	492.403
Egenkapital pr. 31/12 2020	-2.593.888	-4.632.798	8.302.901	8.272.009
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	-473.047	-3.530.394
Årets resultat	-582.443	53.200	247.948	492.403
Modregnet tab	582.443	-53.200	0	0
Udbytte	0	0	0	0
Reguleringer, ultimo	-50.000	-130.000	-225.099	-3.037.991
Bogført værdi, ultimo	0	0	8.302.901	8.272.009
Hjemsted	4000 Roskilde	4000 Roskilde	4000 Roskilde	4000 Roskilde

2020
kr.

2019
i 1.000 kr.

Note 3. Øvrige finansielle omkostninger:

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.098	6
	4.098	6

Note 4. Skat af årets resultat:

Skat af årets resultat	-4.378	0
Regulering af udskudt skat	0	12
	-4.378	12

**Note 5. Materielle anlægsaktiver:**

	<u>Kunst Genstande</u>	<u>Indretning lejede lokaler</u>	<u>Driftsmateriel og inventar</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020	1.760.000	787.679	504.460
Afgang til kostpris	0	0	0
Tilgang til kostpris	120.000	0	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2020	<u>1.880.000</u>	<u>787.679</u>	<u>504.460</u>
Af-/nedskrivninger pr. 1/1 2020	35.200	630.144	504.460
Afskrivninger, afgang	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	37.600	78.768	0
Afskrivninger pr. 31/12 2020	<u>72.800</u>	<u>708.912</u>	<u>504.460</u>
Balanceværdi pr. 31/12 2020	<u>1.807.200</u>	<u>78.767</u>	<u>0</u>

Note 6. 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.