

---

# ***Nodi Invest ApS***

Malervænget 1, 4700 Næstved

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 30 36 03 54

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/5 2018

Torben Sønderstgård  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Nodi Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 28. maj 2018

## Direktion

Otto Thorhauge

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Nodi Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nodi Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 28. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steen Lange

statsautoriseret revisor

mne19795

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nodi Invest ApS  
Malervænget 1  
4700 Næstved

CVR-nr.: 30 36 03 54  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. marts 2007  
Regnskabsår: 11. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Næstved

### Direktion

Otto Thorhauge

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>446.700</b>	<b>401.852</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-192.220	-174.647
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>254.480</b>	<b>227.205</b>
Finansielle indtægter		20	0
Finansielle omkostninger	3	-99.339	-95.541
<b>Resultat før skat</b>		<b>155.161</b>	<b>131.664</b>
Skat af årets resultat	4	-34.468	-28.074
<b>Årets resultat</b>		<b>120.693</b>	<b>103.590</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		120.693	103.590
		<b>120.693</b>	<b>103.590</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		2.065.640	2.157.058
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		733.953	184.039
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.799.593</b>	<b>2.341.097</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.799.593</b>	<b>2.341.097</b>
Andre tilgodehavender		93.869	0
Selskabsskat		18.551	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>112.420</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.850</b>	<b>5.581</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>117.270</b>	<b>5.581</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.916.863</b>	<b>2.346.678</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		707.534	586.840
<b>Egenkapital</b>	6	<b>832.534</b>	<b>711.840</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	72.000	44.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>72.000</b>	<b>44.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		953.471	1.037.952
<b>Langfristet gæld</b>	8	<b>953.471</b>	<b>1.037.952</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	90.000	93.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		947.858	366.201
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.000	0
Selskabsskat		0	24.893
Anden gæld		0	53.792
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.058.858</b>	<b>552.886</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.012.329</b>	<b>1.590.838</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.916.863</b>	<b>2.346.678</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel, finansiering og administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	192.220	174.647
	<u><b>192.220</b></u>	<u><b>174.647</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	25.523	21.662
Andre finansielle omkostninger	73.816	73.879
	<u><b>99.339</b></u>	<u><b>95.541</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.468	30.074
Årets udskudte skat	28.000	-2.000
	<u><b>34.468</b></u>	<u><b>28.074</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	3.047.250	736.555
Tilgang i årets løb	0	650.716
Afgang i årets løb	0	-16.641
Kostpris 31. december	<u>3.047.250</u>	<u>1.370.630</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	890.192	552.516
Årets afskrivninger	91.418	100.802
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-16.641
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>981.610</u>	<u>636.677</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.065.640</u></b>	<b><u>733.953</u></b>
Afskrives over	<u>30 år</u>	<u>7 - 10 år</u>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	586.841	711.841
Årets resultat	0	120.693	120.693
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>707.534</u></b>	<b><u>832.534</u></b>

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2017 DKK	2016 DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	44.000	46.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>28.000</u>	<u>-2.000</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b><u>72.000</u></b>	<b><u>44.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	583.471	565.952
Mellem 1 og 5 år	370.000	472.000
Langfristet del	<u>953.471</u>	<u>1.037.952</u>
Inden for 1 år	<u>90.000</u>	<u>93.000</u>
	<b><u>1.043.471</u></b>	<b><u>1.130.952</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.065.640	2.157.058
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 600, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.065.640	2.157.058
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Nodi A/S overfor dennes bankforbindelse.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nodi Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Produktionsbygninger 30 år  
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 7 - 10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgode havender

Tilgode havender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.