

## NØF Invest ApS

Eriksdalsvej 29  
4871 Horbelev

CVR-nr. 33 04 27 52

## Årsrapport for 2016/17

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/11-2017.



dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	9
Balance 30. juni 2017	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for NØF Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horbelev, den 16. november 2017

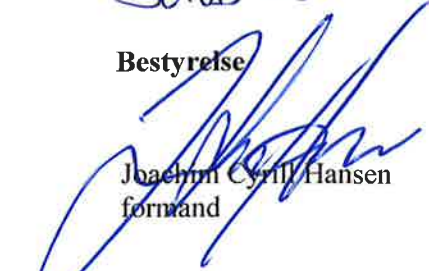
### Direktion

Jakob Jørgensen  
direktør



### Bestyrelse

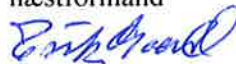
Joachim Cyril Hansen  
formand

Jakob Jørgensen



Erik Gaard  
næstformand



Jan Frandsen

Jens Ole Larsen



Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i NØF Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NØF Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor 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 vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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 det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 3 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har haft et tab på kr. 530.715 i regnskabet, der sluttede 30. juni 2017, og at selskabets forpligtigelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 381.349. Disse forhold sammen med de i note 3 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentligt usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

#### Manglende anmeldelse af kapitalforhøjelse

Der er pr. 30. juni 2017 indbetalt kr. 20.300 til brug for forhøjelse af selskabets kapital. Kapitalforhøjelsen er endnu ikke anmeldt til Erhvervsstyrelsen, ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

#### Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udarbejdelse af forretningsorden

Selskabet har i strid med selskabsloven ikke udarbejdet en forretningsorden, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Nykøbing F., den 16. november 2017

### ØERNES REVISION

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 12 19 24



Kim Sørensen

Registreret revisor

FSR - danske revisorer

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	NØF Invest ApS Eriksdalsvej 29 4871 Horbelev
	Telefon: 23305137
	CVR-nr.: 33 04 27 52
	Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
	Hjemsted: Guldborgsund kommune
<b>Bestyrelse</b>	Joachim Cyrill Hansen, formand Erik Gaard, næstformand Jens Ole Larsen Jakob Jørgensen Jan Frandsen
<b>Direktion</b>	Jakob Jørgensen, direktør
<b>Revisor</b>	Øernes Revision Registreret revisionsaktieselskab Langgade 4 4800 Nykøbing F.
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Drachmann Skolegade 24 4800 Nykøbing F.
<b>Pengeinstitut</b>	Møns Bank Storegade 29 4780 Stege

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er på et almennyttigt grundlag, at investere i ejendomme og lignende til udvikling af sociale aktiviteter for borgere på Nordøstfalster, og at drive, udvikle og udleje selskabets faste ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 530.715, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 381.349.

Årets resultat er påvirket af ekstraordinære omkostninger, herunder ydelse af tilskud til Nordøstfalster Fremtidsforening på kr. 500.000.

Selskabet er dernæst i en proces, med at få tilpasset omkostningsniveauet til den faktiske aktivitet. Der er således henover året 2016/2017 foretaget tiltag, som skal forbedre driften i 2017/2018 og fremover.

Selskabets ledelse anser derfor årets resultat som forventet.

Selskabet er som følge af den økonomiske stilling i selskabet afhængig af at der kan opnåes positive driftsresultater og at den nødvendige finansiering af driften og de kommende investeringer kan opnåes. Ledelsen vurderer, at den nødvendige finansiering vil blive stillet til rådighed, og at der vil blive opnået positive driftsresultater i fremtiden.

Der er i år indbetalt i alt kr. 20.300 til en kapitalforhøjelse, som endnu ikke er anmeldt til Erhvervsstyrelsen.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets ledelse forventer at reetablere egenkapitalen ved kapitalforhøjelser samt positive driftsresultater. Kapitalen forventes reetableret inden for 1-3 år.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NØF Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes efter faktureringsmetoden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-30 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år	0 %

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-351.635</b>	<b>158.149</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-138.657</u>	<u>-136.669</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-490.292</b>	<b>21.480</b>
Finansielle omkostninger		<u>-49.086</u>	<u>-33.217</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-539.378</b>	<b>-11.737</b>
Skat af årets resultat		<u>8.663</u>	<u>10.520</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-530.715</u></b>	<b><u>-1.217</u></b>
Overført resultat		<u>-530.715</u>	<u>-1.217</u>
		<b><u>-530.715</u></b>	<b><u>-1.217</u></b>

## Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.316.186	1.354.611
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.080	81.247
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.343.266</u>	<u>1.435.858</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.343.266</u>	<u>1.435.858</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser</b>			
Andre tilgodehavender		27.540	43.953
Udskudt skatteaktiv		61.951	42.024
Periodeafgrænsningsposter		40.915	33.443
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>130.406</u>	<u>119.420</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.406</u>	<u>37.273</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>133.812</u>	<u>156.693</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.477.078</u>	<u>1.592.551</u>

## Balance 30. juni 2017

	<b>Note</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		255.800	255.800
Kontant kapitalforhøjelse - ikke registreret		20.300	19.200
Overført resultat		-657.449	-126.734
<b>Egenkapital i alt</b>	1	<b>-381.349</b>	<b>148.266</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.665.835	1.266.058
Anden gæld		33.436	50.153
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	2	<b>1.699.271</b>	<b>1.316.211</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	67.227	16.718
Selskabsskat		11.264	0
Anden gæld		80.665	111.356
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>159.156</b>	<b>128.074</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.858.427</b>	<b>1.444.285</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.477.078</b>	<b>1.592.551</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

### 1 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Kontant kapitalforhøjels- e - ikke registreret	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	255.800	19.200	-126.734	148.266
Overførsler, reserver	0	1.100	0	1.100
Årets resultat	0	0	-530.715	-530.715
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>255.800</b>	<b>20.300</b>	<b>-657.449</b>	<b>-381.349</b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	2014/15 kr.	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Virksomhedskapital 1. juli 2016	255.800	255.800	85.000	85.000	85.000
Tilgang i året	1.100	19.200	170.800	0	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>255.800</b>	<b>275.000</b>	<b>255.800</b>	<b>85.000</b>	<b>85.000</b>

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.266.058	1.716.345	50.510	1.516.437
Anden gæld	66.871	33.436	16.717	0
	<b>1.332.929</b>	<b>1.749.781</b>	<b>67.227</b>	<b>1.516.437</b>

### 3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører, kapitalejere og privatpersoner, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet der indikerer, at kreditter ikke skulle være tilrådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra balancedagen, hvis nødvendigt.

Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

## Noter

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant for 1.818.000 kr. i ejendommen Eriksdalsvej 29, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør 1.316.186 kr.