

***NØF Invest ApS***

***Eriksdalsvej 29  
4871 Horbelev***

***CVR-nr. 33042752***

***ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. juli 2017 til 30. juni 2018***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 22 /11 2018

---

Torben Sjernholm  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	NØF Invest ApS Eriksdalsvej 29 4871 Horbelev
	E-mail: 0420448@minkobmand.dk CVR-nr.: 33 04 27 52 Stiftet: 10. juni 2010 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Kundenr.: 587
<b>Bestyrelse</b>	Joachim Cyrill Hansen, formand Erik Gaard, næstformand Jakob Isling Jørgensen Jens Ole Larsen Jan Frandsen
<b>Direktion</b>	Jakob Isling Jørgensen
<b>Pengeinstitut</b>	Møns Bank Storegade 29 4780 Stege
<b>Revisor</b>	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horbelev, den 30/10 2018

### **Direktion**

Jakob Isling Jørgensen

### **Bestyrelse**

Joachim Cyrill Hansen  
Formand

Erik Gaard  
Næstformand

Jakob Isling Jørgensen

Jens Ole Larsen

Jan Frandsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i NØF Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NØF Invest ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra kreditgivere, kapitalejere og privatpersoner på de nuværende vilkår, ligesom at der tilføres ny kapital hvis det findes nødvendigt.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Fremhævelse af andre forhold**

#### **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.

Maribo, den 31 / 10 2018

Buch & Nørgaard A/S

CVR-nr.: 71344517

Jan Buch  
Registreret revisor  
mne2445

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af 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 selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for NØF Invest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>164.518</b>	<b>-351</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-113.874	-141
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>50.644</b>	<b>-492</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-46.633	-48
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>4.011</b>	<b>-540</b>
Skat af årets resultat .....	-883	9
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>3.128</b>	<b>-531</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	3.128	-531
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>3.128</b>	<b>-531</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
2 Grunde og bygninger.....	1.229.393	1.317
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	24
	<b>1.229.393</b>	<b>1.341</b>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>1.229.393</b>	<b>1.341</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	26
Andre tilgodehavender .....	86.772	64
Periodeafgrænsningsposter.....	41.543	41
	<b>128.315</b>	<b>131</b>
<b>Tilgodehavender .....</b>		
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>32.468</b>	<b>3</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>160.783</b>	<b>134</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>1.390.176</b>	<b>1.475</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	276.100	276
Overført resultat .....	-654.321	-658
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-378.221</b>	<b>-382</b>
Prioritetsgæld .....	1.552.329	1.665
Deposita.....	28.500	25
Anden gæld .....	16.719	33
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.597.548</b>	<b>1.723</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	120.717	67
Kreditinstitutter .....	1	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	20.000	20
Selskabsskat .....	30.131	11
Anden gæld .....	0	36
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>170.849</b>	<b>134</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.768.397</b>	<b>1.857</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.390.176</b>	<b>1.475</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

2016/17  
2017/18      kr. 1000

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra kreditgivere, 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 til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra balancedagen, hvis nødvendigt.

Årsrapporten er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo.....	1.707.127	325.000
Kostpris 30. juni 2018	1.707.127	325.000
Af-/nedskrivninger, primo.....	-390.941	-297.920
Årets af-/nedskrivninger.....	-86.793	-27.080
Af-/nedskrivninger 30. juni 2018	-477.734	-325.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.229.393</b>	<b>0</b>

Selskabets ejendom er optaget til kostpris.

Det skal bemærkes, at Kulturgården er etableret ved tilbygning/ombygning af bygninger for kr. 8.550.000 via tilskud fra diverse fonde, legater og eget indskud.

Den offentlige vurdering udgør kr. 4.500.000

## NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	255.800	20.300	0	276.100
Overført resultat .....	-657.449	0	3.128	-654.321
	<u>-401.649</u>	<u>20.300</u>	<u>3.128</u>	<u>-378.221</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.665.835	1.656.329	104.000	1.170.000
Deposita.....	24.600	28.500	0	0
Anden gæld .....	33.436	33.436	16.717	0
	<u>1.723.871</u>	<u>1.718.265</u>	<u>120.717</u>	<u>1.170.000</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant for kr. 1.818.000 i ejendommen Eriksdalvej 29, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør kr. 1.229.393.

## Jakob Isling Jørgensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-027948503080  
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2018 kl.: 10:21:21  
Underskrevet med NemID

## Jakob Isling Jørgensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-027948503080  
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2018 kl.: 10:21:21  
Underskrevet med NemID

## Joachim Cyrill Hansen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-532364851544  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2018 kl.: 11:35:11  
Underskrevet med NemID

## Torben Laursen Stjernholm

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-897475747083  
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2018 kl.: 13:51:23  
Underskrevet med NemID

## Erik Gaard

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-001923198162  
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2018 kl.: 17:36:01  
Underskrevet med NemID

## Jens Ole Larsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-749035353093  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2018 kl.: 09:21:51  
Underskrevet med NemID

## Jan Frandsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-830288903768  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2018 kl.: 10:43:27  
Underskrevet med NemID

## Jan Ole Buch

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-538715153690  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2018 kl.: 16:38:47  
Underskrevet med NemID