

Naverland ApS

Naverland 31

2600 Glostrup

CVR-nr. 20595884

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2016

Karl Poulsen
Dirigent

Naverland ApS

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Naverland ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Naverland ApS Naverland 31 2600 Glostrup	
	CVR-nr.	20595884
	Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Karl Poulsen, Direktør	
Kapitalejere iht selskabsloven	Naverland Holding ApS, Naverland 31, 2600 Glostrup	
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K	

Naverland ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Naverland 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 24. maj 2016

Direktion

Karl Poulsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Naverland ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Naverland ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Naverland ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. maj 2016

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 7.640.595, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 77.416.908, og en egenkapital på kr. 1.789.879.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Naverland ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelser for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodhavender eller gæld og i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Naverland ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	1/7 - 31/12 2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.987.573	-472.636
Personaleomkostninger	1	-336.161	-128.586
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		9.600.000	0
Driftsresultat		11.251.412	-601.222
Finansielle indtægter	2	6.338	0
Finansielle omkostninger	3	-3.617.155	-1.910.479
Resultat før skat		7.640.595	-2.511.701
Skat af årets resultat	4	0	0
Årets resultat		7.640.595	-2.511.701
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.640.595	-2.511.701
		7.640.595	-2.511.701

Naverland ApS**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	76.200.000	66.600.000
Andre investeringsaktiver	6	365.879	395.149
Materielle anlægsaktiver		76.565.879	66.995.149
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7, 8	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		76.565.879	66.995.149
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		551.534	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.771	163.573
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.467.575
Andre tilgodehavender		230.969	33.716
Periodeafgrænsningsposter		26.005	41.142
Tilgodehavender		847.279	1.706.006
Likvide beholdninger		3.750	0
Omsætningsaktiver		851.029	1.706.006
Aktiver		77.416.908	68.701.155

Naverland ApS**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	10	-6.504.545	-8.548.917
Overført resultat	11	7.794.424	153.828
Egenkapital		1.789.879	-7.895.089
Gæld til realkreditinstitutter		55.436.000	55.436.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.504.545	8.548.917
Langfristede gældsforpligtelser	12	61.940.545	63.984.917
Gæld til banker		6.631.751	8.101.081
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.267.196	2.231.234
Gæld til associerede virksomheder		0	1.063.984
Anden gæld		1.657.558	1.215.028
Periodeafgrænsningsposter		129.979	0
Kortfristede gældsforpligtelser		13.686.484	12.611.327
Gældsforpligtelser		75.627.029	76.596.244
Passiver		77.416.908	68.701.155
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter

	2015	1/7 - 31/12 2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	293.734	113.141
Pensioner	37.312	14.365
Omkostninger til social sikring	5.115	1.080
	336.161	128.586
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.271	0
Andre finansielle indtægter	5.067	0
	6.338	0
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	139.263	0
Andre finansielle omkostninger	3.477.892	1.910.479
	3.617.155	1.910.479
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
	0	0
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	36.721.949	36.721.949
Kostpris ultimo	36.721.949	36.721.949
Dagsværdireguleringer primo	29.878.051	29.878.051
Årets reguleringer	9.600.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	39.478.051	29.878.051
Regnskabsmæssig værdi ultimo	76.200.000	66.600.000
6. Kurstab ved låneoptagelse		
Kostpris primo	585.404	585.404
Kostpris ultimo	585.404	585.404
Af- og nedskrivninger primo	-190.255	-175.620
Årets afskrivninger	-29.270	-14.635
Af- og nedskrivninger ultimo	-219.525	-190.255
Regnskabsmæssig værdi ultimo	365.879	395.149

Naverland ApS

Noter

	2015	1/7 - 31/12 2014
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	998.225	998.225
Kostpris ultimo	998.225	998.225
Af- og nedskrivninger primo	-998.225	-998.225
Af- og nedskrivninger ultimo	-998.225	-998.225
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
SCSK 2442 ApS	København	100,00	-45.021	-7.521
			-45.021	-7.521

9. Virksomhedskapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen består af 500 anparter á kr. DKK 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

10. Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Saldo primo	-8.548.917	-9.179.746
Årets tilgang	2.044.372	630.829
Saldo ultimo	-6.504.545	-8.548.917

11. Overført resultat

Saldo primo	153.829	2.665.529
Årets tilgang	7.640.595	0
Årets afgang	0	-2.511.701
Saldo ultimo	7.794.424	153.828

Noter

2015 1/7 - 31/12 2014

12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	55.436.000	0	55.436.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.504.545	0	0
	61.940.545	0	55.436.000

13. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Karl Poulsen Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 55.436 er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 76.200.

Der er i forbindelse med lån i realkreditinstitut indgået en 5 årig renteswap aftale på t.kr. 55.000 til en fast rente på 4,895%. Aftalen udløber 30. juni 2018. Markedsværdien af renteswap aftalen er opgjort til t.kr. 6.505, som er indregnet i balancen.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, t.kr. 6.632 er der ejerpantebrev nom. t.kr. 2.000 med pant i ejendommen.