

NORDVIG EJENDOMME A/S

CVR-NR. 20 78 34 86

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30/10 2020.

Per Nordvig Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 7

ÅRSREGNSKAB 1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

Anvendt regnskabspraksis	8 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Pengestrømsopgørelse	16
Specifikationer	17 - 22

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Nordvig Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. oktober 2020

DIREKTION

Per Nordvig Nielsen

BESTYRELSE

Per Nordvig Nielsen

Jesper Hauschildt

Anders Nordvig

Mads Nordvig Godt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Nordvig Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordvig Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter samt pengestrømsopgørelse, 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 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 for 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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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.

Svendborg, den 30. oktober 2020

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR nr. 35 48 61 78

Ole Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

Morten Pedersen
statsaut. revisor
mne31470

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Nordvig Ejendomme A/S
Brogade 33, 1. sal
5700 Svendborg

Telefon: 63 22 33 44

CVR-NR. 20 78 34 86

Stiftet: 1. januar 1998

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

DIREKTION:

Per Nordvig Nielsen

BESTYRELSE:

Per Nordvig Nielsen
Jesper Hauschildt
Anders Nordvig
Mads Nordvig Godt

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

GENERALFORSAMLING:

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. oktober 2020

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Hovedaktiviteten består af besiddelse og drift af investeringsejendomme.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser et overskud på 23.810 t.kr. før skat og 18.692 t.kr. efter skat.

Årets resultat anses af direktionen som særdeles tilfredsstillende.

Selskabet har, som vanlig brugt mange penge og ressourcer på vedligeholdelse og opgradering af ejendomme og lejemål. I perioder med lav rente, er det selskabets strategi at opdatere lejemålene til højeste niveau. Samtidig gøres lejemålene fleksible, så de får flere anvendelsesmuligheder.

Strategien viser sin styrke, alt er udlejet, bortset fra lejemål under renovering.

Selskabets værdiregulering af investeringsejendomme andrager i regnskabsåret 2019/20 netto 15.357 t.kr. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør pr. 30. juni 2020, 4,6 % (2018/19 5,4 %). Årets værdiregulering skyldes 2 ting. Lejestigninger, der kan henføres til renovering og opgradering af lejemål, med lejeregulering til følge, samt aftalt årlig stigning.

Begrundelse for ændringen skyldes bla. at den 10 årige risikofrie rente i regnskabsåret er faldet med 0,25 %, samt at efterspørgslen efter investeringsejendomme er steget mærkbart efter indførsel af negativ rente i pengeinstitutter.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 4,6 % som anført ovenfor. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastsatsen i henholdsvis opad- og nedadgående retning.

Ændring i afkastpct.	Afkastkrav	Ændring i dagsværdi for investerings- ejendomme (t.kr.)	Ændring i resultat og egenkapital efter skat (t.kr.)	Egenkapital efter ændring (t.kr.)
-1 %	3,6%	65.444	51.047	131.077
-0,5 %	4,1%	28.732	22.411	102.441
0 %	4,6%	0	0	80.030
0,5 %	5,1%	-23.098	-18.016	62.014
1,0 %	5,6%	-42.071	-32.816	47.214

Som det fremgår, er selskabets egenkapital robust overfor stigende afkastkrav.

-fortsættes-

LEDELSESBERETNING

-fortsat-

FORVENTNINGER TIL DET KOMMENDE REGNSKABSÅR

For det kommende regnskabsår forventes en fortsættelse af selskabets positive udvikling. Forventningerne bygger især på:

A: Det lave renteniveau vi er begunstiget med, forventes at fortsætte længe endnu.

B: Tomgangen forventes at kunne opretholdes på et lavt niveau, med baggrund i de investeringer der foretages.

C: Renovering af Nørregade 5B, Kgs. Lyngby, forventes afsluttet ultimo regnskabsåret, og forventes herefter at bidrage positivt til selskabets drift.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser.

Nordvig Ejendomme A/S er for nuværende ikke påvirket negativt af de gennemførte restriktioner. Det er endvidere ledelsens opfattelse, at selskabets driftsindtjening i regnskabsåret 2020/21 samt værdiansættelsen af selskabets ejendom ikke i væsentligt omfang vil påvirkes negativt af den aktuelle Covid-19-krise.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Nordvig Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

Transaktioner i 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.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Afledte finansielle instrumenter, fortsat.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som der tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostpris for henholdsvis aktivet og forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen løbende.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andel i dattervirksomheder og associerede virksomheders ekstraordinære poster indregnes under ekstraordinært resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af visse finansielle aktiver og forpligtelser.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Domicilejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte forbundet med anskaffelsen. Dagsværdi på tidspunktet, hvor en tidligere investeringsejendom overføres til domicilejendomme, anses som ejendommens nye kostpris.

Domicilejendomme afskrives lineært over aktivernes/bestanddelenes forventede brugstid, der udgør 50 år.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktisk ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

$$\text{MARKEDSVÆRDI} = \text{NETTORESULTAT} / (\text{AFKASTKRAV})$$

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforshold.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Materielle anlægsaktiver, fortsat.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Driftsmidler og inventar måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid på 5 år.

Afskrivningsperioden og restværdien for domicilejendomme, driftsmidler og inventar fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til opskrivningshenlæggelser, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 alle 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 og forpligtelsen.

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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen 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 rentekomkostninger over låneperioden.

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

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2019/20

Note	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
1 BRUTTORESULTAT	10.254.129	9.716.130
2 Personaleomkostninger	-1.572.087	-1.602.318
Af- og nedskrivninger	-266.627	-88.577
RESULTAT AF DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER	8.415.415	8.025.235
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.357.385	2.631.611
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	23.772.800	10.656.846
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.571.358	-8.578
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	316.427	1.981.106
3 Finansielle indtægter	198.470	34.070
4 Finansielle omkostninger	-2.048.664	-2.256.434
RESULTAT FØR SKAT	23.810.391	10.407.010
5 Skat af årets resultat	-5.117.930	-1.796.777
ÅRETS RESULTAT	18.692.461	8.610.233
RESULTATDISPONERING:		
Årets resultat, der udviser et overskud på kr. 18.692.461 foreslås fordelt således:		
Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	887.786	1.972.528
Overført til næste år	14.804.674	4.637.706
Disponeret i alt	18.692.461	8.610.233

BALANCE PR. 30. JUNI 2020**AKTIVER**

Note		2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
	ANLÆGSAKTIVER:		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
6	Investeringsejendomme	235.600.000	220.150.000
7	Domicilejendomme	6.320.548	3.938.440
8	Driftsmidler og inventar	198.887	211.322
		<u>242.119.435</u>	<u>224.299.762</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.357.376	175.907
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	404.555	2.041.106
		<u>4.761.931</u>	<u>2.217.013</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>246.881.366</u>	<u>226.516.775</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	TILGODEHAVENDER:		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	7.116.743	6.608.319
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	6.906.504	5.816.380
	Andre tilgodehavender	19.536	313.078
		<u>14.042.783</u>	<u>12.737.777</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>54.973</u>	<u>20.473</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>14.097.756</u>	<u>12.758.250</u>
	AKTIVER I ALT	<u>260.979.122</u>	<u>239.275.025</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020PASSIVER

Note	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
11 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	7.000.000	7.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.860.314	1.972.528
Overført resultat	67.169.771	52.982.885
Foreslået udbytte	3.000.000	2.000.000
EGENKAPITAL I ALT	80.030.085	63.955.412
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
12 Udskudt skat	23.458.248	19.249.780
13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	125.008.732	123.782.507
Anden gæld	166.179	0
	125.174.911	123.782.507
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.901.685	1.762.657
Bankgæld	6.688.820	15.484.231
Modtagne forudbetalinger fra kunder	79.792	201.102
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.991.950	4.051.476
Skyldig selskabsskat	735.214	771.738
Deposita	2.917.522	2.746.793
Anden gæld	8.000.895	7.269.328
	32.315.878	32.287.326
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	157.490.789	156.069.833
PASSIVER I ALT	260.979.122	239.275.025
14 FINANSIELLE INSTRUMENTER		
15 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2019/20	2018/19
	Kr.	Kr.
Årets resultat	18.692.461	8.610.233
Regulering af skatter	5.117.930	1.796.777
Tilbageført resultat i dattervirksomhed	-1.571.358	8.578
Tilbageført resultat i associerede virksomheder	-316.427	-1.981.106
16 Reguleringer	-17.740.554	-3.907.375
Af- og nedskrivninger	266.628	88.577
	<u>4.448.680</u>	<u>4.615.684</u>
Ændring i tilgodehavender	293.542	-28.824
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-181.780	-72.579
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>4.560.442</u>	<u>4.514.282</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.847.330	-8.926.861
Salg af materielle anlægsaktiver	6.775.000	7.695.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.657.132	-184.485
Salg af finansielle anlægsaktiver	1.000.000	15.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>-1.729.462</u>	<u>-1.401.346</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	8.556.850	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-5.503.253	-2.173.494
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.733.499	-1.536.098
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	336.908	261.168
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	6.341.926	-4.881.337
Betalt udbytte	-2.000.000	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>5.998.932</u>	<u>-8.329.761</u>
Samlet likviditetsvirkning	8.829.912	-5.216.825
Likviditet primo	-15.463.758	-10.246.933
LIKVIDITET ULTIMO	<u>-6.633.846</u>	<u>-15.463.758</u>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket kortfristet bankgæld.
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

NOTER**1 BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
2 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Gager og lønninger	1.346.928	1.415.610
Pensioner	138.607	114.481
Øvrige omkostninger til social sikring	86.552	72.226
	<u>1.572.087</u>	<u>1.602.318</u>
Selskabet har haft 7 ansatte i regnskabsåret.		
3 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>198.470</u>	<u>34.070</u>
4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
I posten indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder	<u>254.427</u>	<u>63.396</u>
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	735.214	771.738
Årets regulering udskudt skat	<u>4.382.716</u>	<u>1.025.039</u>
	<u>5.117.930</u>	<u>1.796.777</u>

NOTER

Note

	2019/20 Kr.
6 INVESTERINGSEJENDOMME:	
Kostpris 1. juli 2019	140.641.666
Tilgang	2.272.589
Afgang	-2.623.876
Kostpris 30. juni 2020	140.290.379
Værdiregulering 1. juli 2019	79.508.334
Årets regulering	15.377.411
Årets afgang	423.876
Værdiregulering 30. juni 2020	95.309.621
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2020	235.600.000

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Ejendomme, der indgår som del af selskabets langsigtede ejendomsportefølje indregnes på basis af afkastbaseret beregningsmodel.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved markedsværdiberegning pr. 30. juni 2020 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,6 %. Til sammenligning udgjorde det gennemsnitlige afkastkrav 5,4 % pr. 30. juni 2019.

Afkastkrav for grupper af ejendomme er fastsat til følgende:	2019/20	2018/19
Institutioner og kontor/ butiksejemål	5,00 % - 8,60 %	5,25 % - 8,20 %
Boliglejemål udlejet på markedsvilkår	3,50 % - 6,00 %	4,75 % - 6,75 %
Boliglejemål med omkostningsbestemt leje	3,0 % - 4,0 %	3,0 % - 4,0 %

Ovenstående kategori udgør 85 - 90 % af den bogførte værdi af selskabets ejendomsportefølje pr. 30. juni 2020.

Øvrige ejendomme indregnes til vurderede markedspriser fastsat med basis i modtagne belåningstilsagn, salgsprisvurderinger fra uafhængig ejendomsmægler samt i mindre omfang ledelsens individuelle skøn.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen satm værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden fremgår af specifikation i ledelsens beretning.

NOTER

Note	2019/20 Kr.
7 DOMICILEJENDOMME:	
Anskaffelsessum 1. juli 2019	4.995.000
Tilgang	5.497.238
Afgang	-3.995.000
Anskaffelsessum 30. juni 2020	6.497.238
Afskrivninger 1. juli 2019	1.056.560
Afskrivninger vedr. årets afgang	-1.056.560
Årets afskrivninger	176.690
Afskrivninger 30. juni 2020	176.690
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2020	6.320.548
8 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:	
Anskaffelsessum 1. juli 2019	667.885
Tilgang	77.503
Afgang	0
Anskaffelsessum 30. juni 2020	745.388
Afskrivninger 1. juli 2019	456.563
Afskrivninger vedr. årets afgang	0
Årets afskrivninger	89.938
Afskrivninger 30. juni 2020	546.501
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2020	198.887
9 KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER:	
Anskaffelsessum 1. juli 2019	184.485
Årets tilgang	1.777.132
Årets afgang	-100.000
Anskaffelsessum 30. juni 2020	1.861.617
Reguleringer 1. juli 2019	-8.578
Årets tilgang	1.932.978
Øvrige værdireguleringer	487.529
Udloddet udbytte	0
Årets resultat	83.830
Reguleringer 30. juni 2020	2.495.759
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2020	4.357.376

NOTER

Note

2019/20
Kr.**KAPITALANDELE I TILKNYTTTEDE VIRKSOMHEDER (FORTSAT):****Kapitalandele kan specificeres således:**

Navn:	Hjemsted	Stemmeandel	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Nørregade 5B ApS	Svendborg	100 %	100%	236.463	412.371
Stengårds Alle 65 ApS (80% ejerskab fra 6/2 2020)	Svendborg	80%	80%	3.147.121	4.931.256
Spaniensgade 7-9 ApS (Solgt 5/2 2020)	Svendborg	I/A	I/A	-191.682	0

10 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER:

Anskaffelsessum 1. juli 2019	60.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	-20.000
Anskaffelsessum 30. juni 2020	40.000
Reguleringer 1. juli 2019	1.981.106
Årets afgang	-1.932.978
Udloddet udbytte	0
Årets resultat	316.427
Reguleringer 30. juni 2020	364.555
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2020	404.555

Kapitalandele kan specificeres således:

Navn:	Hjemsted	Stemmeandel	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Snaregade 10 B ApS	Svendborg	40%	40%	-2.307.242	1.011.387

NOTER

Note

	2019/20 Kr.	2018/19 Kr.
11 EGENKAPITAL:		
SELSKABSKAPITAL:		
Selskabskapital primo	7.000.000	7.000.000
RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER INDRE VÆRDIS METODE:		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo	1.972.528	0
Årets regulering, jf. resultatdisponering	887.786	1.972.528
	<u>2.860.314</u>	<u>1.972.528</u>
OVERFØRT RESULTAT:		
Overført tidligere år	52.982.885	49.364.069
Årets værdiregulering af sikringsinstrumenter efter skat	-617.788	-1.018.890
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	14.804.674	4.637.706
	<u>67.169.771</u>	<u>52.982.885</u>
FORESLÅET UDBYTTE:		
Foreslået udbytte, jf. resultatdisponering	3.000.000	2.000.000
EGENKAPITAL 30. JUNI 2020	<u>80.030.085</u>	<u>63.955.412</u>
Selskabets aktiekapital udgør kr. 7.000.000 fordelt i aktier a kr. 1.000 og multipla heraf.		
12 UDSKUDT SKAT:		
Hensat 1. juli 2019	19.249.780	18.512.120
Årets regulering udskudt skat	4.095.337	737.660
Hensat 30. juni 2020	<u>23.345.117</u>	<u>19.249.780</u>
13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder 113.796 t.kr. til betaling efter 5 år.		
14 FINANSIELLE INSTRUMENTER:		
Selskabet har pr. 30. juni 2020 indgået følgende kontrakter:		
	Kontrakt-	Urealiseret
	mæssig værdi	værdiregule-
		ring indregnet
		pr. 30/6 2020
T.kr.		
Interest rate swap	10.000	-7.335

NOTER

Note

15 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., 127.534 t.kr., er der givet pant i investerings- og domicilejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 239.921 t.kr.

I selskabets ejendom Brogade 33-35 er tinglyst 2,5 % kontant tabsindekslån med nominel hovedstol på 472 t.kr. Renter og afdrag betales fuldt ud af staten. Lånet er derfor ikke opført som en gældsforpligtelse.

Selskabet har ingen aktuel vedligeholdelsesforpligtelse i henhold til Boligreguleringslovens §§18 og 18b.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 228.

Nordvig Ejendomme A/S er sambeskattet med administrationsselskabet Nordvig Invest A/S og de øvrige virksomheder i koncernen: Nørregade 5B ApS, RI I ApS og Kame Holding ApS. Som delvisejet koncernselskab hæfter Nordvig Ejendomme A/S begrænset og subsidiært med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatnings- indkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse pr. 30. juni 2020 fremgår af årsregnskabet for Nordvig Invest A/S.

16 PENGESTRØMSOPGØRELSE - REGULERINGER:

	2019/20	2018/19
	Kr.	Kr.
Regulering af investeringsejendomme til markedsværdi	-15.357.385	-2.631.611
Tilbageført regnskabsmæssig avance ved salg af aktiver	-1.656.586	-442.650
Kursregulering af prioritetsgæld og valuta	45.155	46.109
Betalt selskabsskat	-771.738	-879.223
	<u>-17.740.554</u>	<u>-3.907.375</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Nordvig Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-044620284763

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-11-05 10:36:17Z

NEM ID 

Per Nordvig Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-044620284763

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-11-05 10:36:17Z

NEM ID 

Anders Nordvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-387678258678

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-11-05 15:53:38Z

NEM ID 

Mads Nordvig Godt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-150714358388

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-11-05 19:31:05Z

NEM ID 

Jesper Hauschildt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-241776425942

IP: 185.134.xxx.xxx

2020-11-08 10:27:59Z

NEM ID 

Ole Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:33376491

IP: 83.93.xxx.xxx

2020-11-08 18:36:50Z

NEM ID 

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2020-11-09 07:15:11Z

NEM ID 

Per Nordvig Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-044620284763

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-11-09 10:00:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X47E0-8TKUB-0XQBE-6AZUG-EPNE4-JXPL6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>