

Nordvig Ejendomme A/S

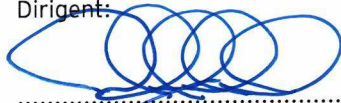
Brogade 33, 1., 5700 Svendborg

CVR-nr. 20 78 34 86

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2021

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

.....
Per Nordvig Nielsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordvig Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

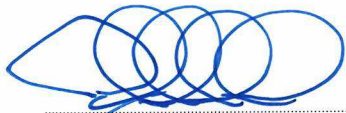
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. november 2021

Direktion:




Per Nordvig Nielsen

Bestyrelse:



Per Nordvig Nielsen



Jesper Høuschildt



Mads Nordvig Godt



Emilie Nordvig

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Odense, den 17. november 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30-70 02,28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nordvig Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Brogade 33, 1., 5700 Svendborg
CVR-nr.	20 78 34 86
Stiftet	1. januar 1998
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Per Nordvig Nielsen Jesper Hauschildt Mads Nordvig Godt Emilie Nordvig
Direktion	Per Nordvig Nielsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af besiddelse og drift af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende forudsætninger for værdiansættelsen af selskabets ejendomme til dagsværdi og usikkerheder i forbindelse hermed henvises til note 6.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 20.290.329 kr. mod et overskud på 18.692.461 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 98.507.438 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	9.023.257	10.237.356
2	Personaleomkostninger	-1.666.126	-1.555.311
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-243.030	-266.627
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.114.101	8.415.418
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	24.502.405	15.357.384
	Resultat før finansielle poster	31.616.506	23.772.802
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.047.586	1.574.219
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	29.981	313.566
3	Finansielle indtægter	175.272	198.470
4	Finansielle omkostninger	-1.658.182	-2.048.666
	Resultat før skat	27.115.991	23.810.391
5	Skat af årets resultat	-6.825.662	-5.117.930
	Årets resultat	20.290.329	18.692.461
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	3.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-2.860.314	887.786
	Overført resultat	23.150.643	14.804.675
		20.290.329	18.692.461

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	6.143.858	6.320.548
	Investeringsjendomme	250.398.408	235.600.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	132.547	198.887
		<u>256.674.813</u>	<u>242.119.435</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	10.809.789	4.357.375
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	404.555
		<u>10.809.789</u>	<u>4.761.930</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>267.484.602</u>	<u>246.881.365</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.528.445	7.116.743
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	6.492.221
	Andre tilgodehavender	81.598	19.536
		<u>1.610.043</u>	<u>13.628.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.245.955</u>	<u>54.973</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.855.998</u>	<u>13.683.473</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>272.340.600</u></u>	<u><u>260.564.838</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	7.000.000	7.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	2.860.314
	Overført resultat	91.507.438	67.169.772
	Foreslået udbytte	0	3.000.000
	Egenkapital i alt	98.507.438	80.030.086
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	29.598.705	23.458.248
	Hensatte forpligtelser i alt	29.598.705	23.458.248
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	121.932.133	125.008.730
	Anden gæld	0	166.179
		121.932.133	125.174.909
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.719.348	1.901.685
	Gæld til banker	8.122.540	6.688.820
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.442.047	11.569.652
	Skyldig selskabsskat	1.020.006	735.214
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	158.705	0
	Deposita	2.898.252	2.917.520
	Anden gæld	6.941.426	8.088.704
		22.302.324	31.901.595
	Gældsforpligtelser i alt	144.234.457	157.076.504
	PASSIVER I ALT	272.340.600	260.564.838

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
kr.					
Egenkapital 1. juli 2019	7.000.000	1.972.528	50.982.885	2.000.000	61.955.413
Overført via resultatdisponering	0	887.786	14.804.675	3.000.000	18.692.461
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-617.788	0	-617.788
Udloddet udbytte	0	0	2.000.000	-2.000.000	0
Egenkapital 1. juli 2020	7.000.000	2.860.314	67.169.772	3.000.000	80.030.086
Overført via resultatdisponering	0	-2.860.314	23.150.643	0	20.290.329
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.187.023	0	1.187.023
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 30. juni 2021	7.000.000	0	91.507.438	0	98.507.438

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordvig Ejendomme A/S for 2020/21 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.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer af primotalleene på balancen. Det har ikke haft indflydelse på årets resultat eller egenkapital.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af fremtidig indtjening og markedsafkast.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.369.027	1.037.197
Pensioner	199.749	121.522
Andre omkostninger til social sikring	15.654	43.844
Andre personaleomkostninger	81.696	352.748
	<u>1.666.126</u>	<u>1.555.311</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>4</u>	<u>7</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	145.245	198.470
Andre finansielle indtægter	30.027	0
	<u>175.272</u>	<u>198.470</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	153.991	254.427
Andre finansielle omkostninger	1.504.191	1.794.239
	<u>1.658.182</u>	<u>2.048.666</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	685.205	735.214
Årets regulering af udskudt skat	6.140.457	4.382.716
	<u>6.825.662</u>	<u>5.117.930</u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2020	6.497.238	140.290.379	745.388	147.533.005
Tilgange	0	796.003	0	796.003
Afgange	0	-10.711.352	0	-10.711.352
Kostpris 30. juni 2021	6.497.238	130.375.030	745.388	137.617.656
Opskrivninger 1. juli 2020	0	95.309.621	0	95.309.621
Årets værdireguleringer	0	24.502.405	0	24.502.405
Tilbageførsel af opskrivninger fra en tidligere periode	0	211.352	0	211.352
Opskrivninger 30. juni 2021	0	120.023.378	0	120.023.378
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	176.690	0	546.501	723.191
Afskrivninger	176.690	0	66.340	243.030
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	353.380	0	612.841	966.221
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	6.143.858	250.398.408	132.547	256.674.813

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 (Niveau 3 i dagsværdihierakiet).

Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved markedsværdiberegning er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,11 %.

Afkastkrav for grupper af ejendomme er fastsat til følgende:

- Institutioner og kontor/butikslejemål: 4,5% - 7% (17% af samlet dagsværdi)
- Boliglejemål, København: 3,25% - 4% (52 % afsamlet dagsværdi)
- Boliglejemål, ørvig: 4,25% - 6,75% (10% af samlet dagsværdi)

Ovenstående kategorier udgør 79 % af den bogførte værdi af selskabets ejendomsportefølje pr. 30. juni 2021.

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

Såfremt afkastkravet falder med 0,25% stiger ejendommenes værdi med ca. 12,8 mio. kr. og såfremt afkastkravet stiger med 0,25% falder ejendommenes værdi med ca. 11,3 mio. kr.

Ændringer i skøn over afkast krav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Kapitalandele i associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. juli 2020	1.861.617	40.000	1.901.617
Tilgange	9.500.000	0	9.500.000
Afgange	0	-40.000	-40.000
Kostpris 30. juni 2021	11.361.617	0	11.361.617
Værdireguleringer 1. juli 2020	2.495.758	364.555	2.860.313
Årets resultat	-3.047.586	0	-3.047.586
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-364.555	-364.555
Værdireguleringer 30. juni 2021	-551.828	0	-551.828
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	10.809.789	0	10.809.789

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 108.412 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Afledte finansielle instrumenter

Selskabets finansielle instrumenter består af en renteswap med en kontraktmæssig værdi på 10.000 t.kr.

Pr. 30. juni 2021 har renteswappen en negativ regnskabsmæssig værdi på ca. 5,8 mio. kr.

Renteswappen sikrer fremtidige rentebetalinger på en andel af gælden på 10.000 t.kr. i 17 år.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Nordvig Invest A/S som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter mv. på 123.651 t.kr. er der givet pant i investerings- og domicilejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 256.423 t.kr.

I selskabets ejendom Brogade 33-35 er der tinglyst tabsindekslån med nominel hovedstol på 472 t.kr. Renter og afdrag betales fuldt ud af staten og lånet er derfor ikke optaget som gældsforpligtelse.