

# Naver Ejendomme ApS

Ulkærvej 27, 7100 Vejle

CVR-nr. 26 91 07 73

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

Dirigent:



Johnny Andersen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Naver Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. maj 2019  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johnny Andersen', written over a dotted line.

Johnny Andersen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Naver Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Naver Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 29. maj 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen  
statsaut. revisor  
mne26778

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn  
Adresse, postnr., by

Naver Ejendomme ApS  
Ulkhærvej 27, 7100 Vejle

CVR-nr.  
Hjemstedskommune  
Regnskabsår

26 91 07 73  
Vejle  
1. januar - 31. december

Direktion

Johnny Andersen

Revisor

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 39.240 kr. mod et overskud på 53.683 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 347.452 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	108.145	117.975
2	Personaleomkostninger	-15.252	-6.250
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>92.893</b>	<b>111.725</b>
	Finansielle indtægter	0	2.321
	Finansielle omkostninger	-42.653	-45.363
	<b>Resultat før skat</b>	<b>50.240</b>	<b>68.683</b>
	Skat af årets resultat	-11.000	-15.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>39.240</b>	<b>53.683</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	39.240	53.683
		<b>39.240</b>	<b>53.683</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2.125.000	2.125.000
		<u>2.125.000</u>	<u>2.125.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.125.000</u>	<u>2.125.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	13.760	0
		<u>13.760</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	5.473	10.075
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>19.233</u>	<u>10.075</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>2.144.233</u></u>	<u><u>2.135.075</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	222.452	183.212
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>347.452</u>	<u>308.212</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	85.000	74.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>85.000</u>	<u>74.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.238.382	1.312.036
		<u>1.238.382</u>	<u>1.312.036</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	77.400	77.180
	Gæld til banker	13.803	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	305.046	297.746
	Anden gæld	77.150	59.751
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.150
		<u>473.399</u>	<u>440.827</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.711.781</u>	<u>1.752.863</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>2.144.233</u></u>	<u><u>2.135.075</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	129.529	254.529
Overført via resultatdisponering	0	53.683	53.683
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>183.212</b>	<b>308.212</b>
Overført via resultatdisponering	0	39.240	39.240
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>222.452</b>	<b>347.452</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Naver Ejendomme ApS for 2018 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning ved udlejning af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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.

#### 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger af ejendomme overføres efter fradrag af udskudt skat til egenkapitalen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

##### Dagsværdi:

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Egenkapital

##### *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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af 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. 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 nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	15.252	6.250
	<u>15.252</u>	<u>6.250</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	1.537.874
Kostpris 31. december 2018	1.537.874
Opskrivninger 1. januar 2018	587.126
Opskrivninger 31. december 2018	587.126
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>2.125.000</u>

### 4 Investeringsejendomme

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

Selskabet ejer en udlejningsejendom i Grejs ved Vejle med 4 beboelseslejligheder.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativanvendelse. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

kr.	2018	2017
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6	6

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld på 1,3 mio. kr. forfalder 0,9 mio. kr. til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.316 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 2.125 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 458 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er i selskabets besiddelse.