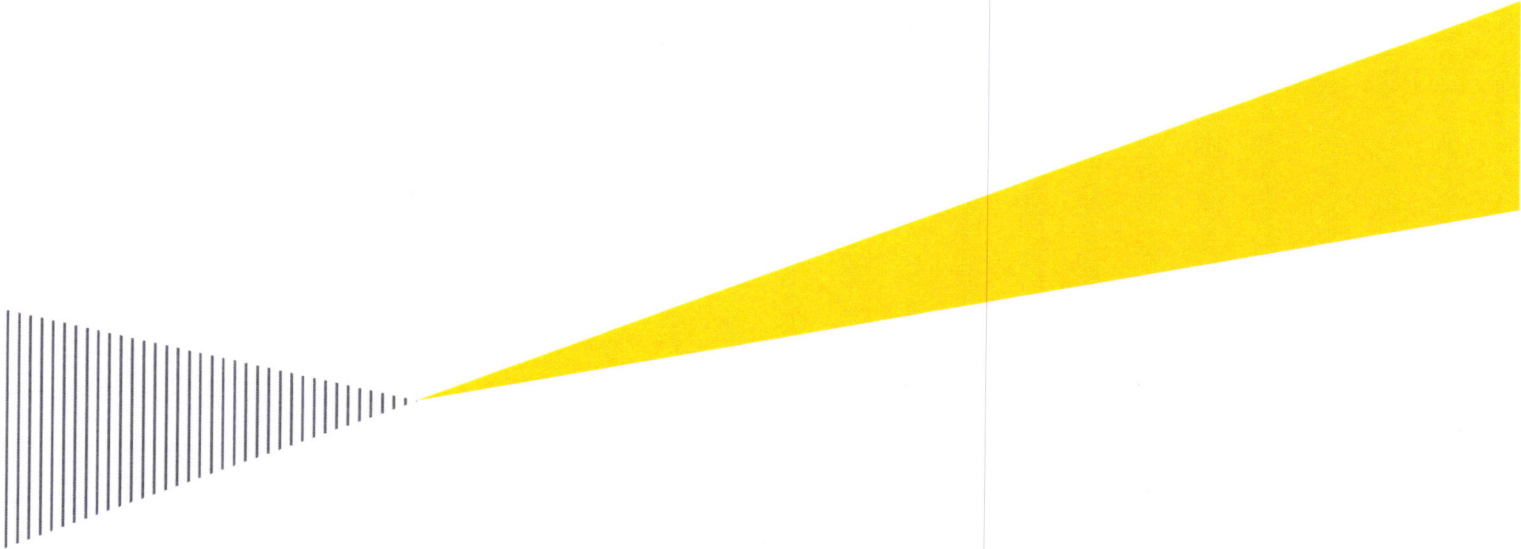


# Naver Ejendomme ApS

Ulkærvej 27, 7100 Vejle

CVR-nr. 26 91 07 73



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. maj 2016

Som dirigent:



Johnny Andersen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Naver Ejendomme ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. maj 2016

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johnny Andersen'.

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 jer 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 jeres ansvar.

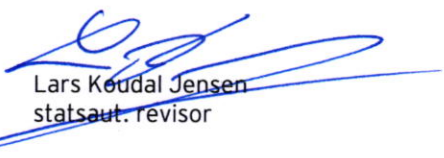
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Vejle, den 20. maj 2016


ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen  
statsaut. revisor



Erik Hansen  
reg. revisor



## Oplysninger om selskabet

Navn	Naver Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Ulkhærvej 27, 7100 Vejle
CVR-nr.	26 91 07 73
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Johnny Andersen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	88.148	98.346
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.839	23.194
	<b>Resultat af primær drift</b>	86.309	121.540
	Finansielle omkostninger	-49.850	-67.565
	<b>Resultat før skat</b>	36.459	53.975
3	Skat af årets resultat	-9.000	-12.000
	<b>Årets resultat</b>	27.459	41.975
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	27.459	41.975
		27.459	41.975

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<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>		
	Likvide beholdninger	9.654	10.599
		<u>9.654</u>	<u>10.599</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.654</u>	<u>10.599</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>2.134.654</u>	<u>2.135.599</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	102.411	74.952
		<u>227.411</u>	<u>199.952</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>227.411</u>	<u>199.952</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	51.000	42.000
		<u>51.000</u>	<u>42.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>51.000</u>	<u>42.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.457.135	1.542.464
		<u>1.457.135</u>	<u>1.542.464</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	80.000	65.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	249.600	208.824
	Anden gæld	63.808	77.359
	Periodeafgrænsningsposter	5.700	0
		<u>399.108</u>	<u>351.183</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.856.243</u>	<u>1.893.647</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>2.134.654</u>	<u>2.135.599</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 5 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Naver Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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.

#### Finansielle omkostninger

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

#### 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.

### 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). Ved beregning af det forventede afkast anvendes realiserede indtægter og omkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå.

#### 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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 acontoskatte.

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 effekt 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

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje ejendomme.

kr.

**3 Skat af årets resultat**

Årets regulering af udskudt skat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	9.000	12.000
	<u>9.000</u>	<u>12.000</u>

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

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

**5 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.535 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 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.