

# Naver Ejendomme ApS

Ulkærvej 27, 7100 Vejle

CVR-nr. 26 91 07 73

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2023

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 |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Naver Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2023  
Direktion:

.....  
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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 31. maj 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koudal Jensen  
statsaut. revisor  
mne26778

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |  |
|----------------------|--|
| Navn                 | Naver Ejendomme ApS  |
| Adresse, postnr., by | Ulkærvej 27, 7100 Vejle  |
| CVR-nr.              | 26 91 07 73  |
| Stiftet              | 5. december 2002   |
| Hjemstedskommune     | Vejle  |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december   |
| Direktion            | Johnny Andersen  |
| Revisor              | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Lysholt Allé 10, 7100 Vejle |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 143.644 kr. mod et overskud på 22.558 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 520.504 kr.

Det lavere resultat i 2022 skyldes indregning af reduktion i dagsværdien af selskabets investeringsejendom med 271 t.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.  | 2022     | 2021    |
|------|--|----------|---------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                           | 139.695  | 87.198  |
| 2    | Personaleomkostninger                              | -11.807  | -15.565 |
|      | <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> | 127.888  | 71.633  |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       | -271.000 | 0       |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>             | -143.112 | 71.633  |
|      | Finansielle omkostninger                           | -40.532  | -42.075 |
|      | <b>Resultat før skat</b>                           | -183.644 | 29.558  |
|      | Skat af årets resultat                             | 40.000   | -7.000  |
|      | <b>Årets resultat</b>                              | -143.644 | 22.558  |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>         |          |         |
|      | Overført resultat                                  | -143.644 | 22.558  |
|      |  | -143.644 | 22.558  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                            | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|------|--------------------------------|------------------|------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                 |                  |                  |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>           |                  |                  |
| 3    | Materielle anlægsaktiver       |                  |                  |
| 4    | Investerings ejendomme         | 2.829.000        | 3.100.000        |
|      |                                | <u>2.829.000</u> | <u>3.100.000</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u>2.829.000</u> | <u>3.100.000</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>       |                  |                  |
|      | Likvide beholdninger           | 30.832           | 13.654           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <u>30.832</u>    | <u>13.654</u>    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>           | <u>2.859.832</u> | <u>3.113.654</u> |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2022                    | 2021                    |
|------|--|-------------------------|-------------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                         |                         |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                         |                         |
|      | Selskabskapital                                    | 125.000                 | 125.000                 |
|      | Overført resultat                                  | 395.504                 | 539.148                 |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>520.504</u>          | <u>664.148</u>          |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                         |                         |
|      | Udskudt skat                                       | 134.000                 | 174.000                 |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <u>134.000</u>          | <u>174.000</u>          |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                         |                         |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                         |                         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.783.180               | 1.853.124               |
|      |  | <u>1.783.180</u>        | <u>1.853.124</u>        |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                         |                         |
| 5    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 71.000                  | 71.000                  |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 16.251                  | 16.251                  |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              | 258.231                 | 268.231                 |
|      | Anden gæld   | 68.400                  | 59.700                  |
|      | Periodeafgrænsningsposter                          | 8.266                   | 7.200                   |
|      |  | <u>422.148</u>          | <u>422.382</u>          |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>2.205.328</u>        | <u>2.275.506</u>        |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u><u>2.859.832</u></u> | <u><u>3.113.654</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 6 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 125.000                | 516.590                  | 641.590        |
| Overført via resultatdisponering     | 0                      | 22.558                   | 22.558         |
| <b>Egenkapital 1. januar 2022</b>    | <b>125.000</b>         | <b>539.148</b>           | <b>664.148</b> |
| Overført via resultatdisponering     | 0                      | -143.644                 | -143.644       |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>125.000</b>         | <b>395.504</b>           | <b>520.504</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Naver Ejendomme ApS for 2022 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 valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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.

#### Bruttofortjeneste

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

#### 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, m.v.

#### Finansielle 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

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-  
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-  
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-  
tidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning  
af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalind-  
tjeningsmodel) 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.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehaven-  
der.

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 ned-  
skrivning 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 base-  
res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risi-  
kostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på histo-  
riske tabserfaringer.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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, som 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 dagsværdihierarkiet, 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

| kr.                            | 2022          | 2021          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b> |               |               |
| Pensioner                      | 11.807        | 15.565        |
|                                | <u>11.807</u> | <u>15.565</u> |

### 3 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | 2.352.926                  |
| Kostpris 31. december 2022                     | 2.352.926                  |
| Opskrivninger 1. januar 2022                   | 747.074                    |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivning     | -271.000                   |
| Opskrivninger 31. december 2022                | 476.074                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <u>2.829.000</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*

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.

#### *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.               | 2022 | 2021 |
|-------------------|------|------|
| Udlejningsprocent | 100  | 100  |
| Afkastkrav i %    | 5,50 | 5,00 |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld på 1,9 mio. kr. forfalder 1,6 mio. kr. til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.889 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 2.829 t.kr.

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



# 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.”

## Johnny Andersen

### Direktion

På vegne af: Naver Ejendomme ApS

Serienummer: 57e3dbcf-6b20-44b7-929d-f0775f4c6648

IP: 93.166.xxx.xxx

2023-05-31 12:17:20 UTC



## Johnny Andersen

### Dirigent

På vegne af: Naver Ejendomme ApS

Serienummer: 57e3dbcf-6b20-44b7-929d-f0775f4c6648

IP: 93.166.xxx.xxx

2023-05-31 12:17:20 UTC



## Lars Koudal Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704910153

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-31 12:35:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: B8BL7-VUCN8-EVE5G-1QT11-LN500-M4IHB

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>