



TALKOMPAGNIET
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

NWG ApS

Danmarksgade 18, 7000 Fredericia
CVR-nr.: 29 40 57 86

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28 / 05 2020.

Leon Vetter, dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|---------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisionspåtegning | 4 - 6 |
| Ledelsesberetning m.v. | |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 – 12 |
| Resultatopgørelse | 13 |
| Balance | 14 – 15 |
| Noter | 16 – 17 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for NWG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 28. maj 2020

Direktion:

Palle Viuff

Leon Nordmand Vetter

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i NWG ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NWG ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2017 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført 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 forpligtigelser i henhold til disse 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.

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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 egent 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.
- 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 forbehold 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.

Grenaa, den 28. maj 2020

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

NWG ApS
Danmarksgade 18
7000 Fredericia

CVR-nr.: 29 40 57 86
Stiftet: 2. marts 2006
Hjemsted: Fredericia kommune
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Leon Nordmand Vetter
Palle Viuff

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytorv 3
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for NWG ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 samt skatter fra tidligere år.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav på 6,75% p.a.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Restværdierne revurderes løbende.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 15,825%, idet alle selskabets aktiviteter beskattes i Tyskland.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| Noter | 2019 (EUR) | 2018 (EUR) |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.231.300 | 1.057.237 |
| 1 Personaleomkostninger | -131.579 | -134.217 |
| Værdireguleringer på investeringsejendomme | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | 1.099.721 | 923.020 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | -263.778 | -285.631 |
| Resultat før skat | 835.943 | 637.389 |
| Skat af årets resultat | -132.288 | -100.867 |
| Årets resultat | 703.655 | 536.522 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 703.655 | 536.522 |
| Ekstraordinært udbytte i året | 0 | 0 |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Disponeret i alt | 703.655 | 536.522 |

| Noter | Balance | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 31/12 2019 (EUR) | 31/12 2018 (EUR) |
| Investeringsejendomme | 17.300.000 | 17.300.000 |
| Driftsmateriel og inventar | 825 | 1.098 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>17.300.825</u> | <u>17.301.098</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>17.300.825</u> | <u>17.301.098</u> |
| Selskabsskat | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 787 | 941 |
| Tilgodehavende i alt | <u>787</u> | <u>941</u> |
| Likvide beholdninger | <u>114.450</u> | <u>115.072</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>115.237</u> | <u>116.013</u> |
| Aktiver i alt | <u>17.416.062</u> | <u>17.417.111</u> |

| | | Balance | |
|-------|---|---------------------|---------------------|
| Noter | | 31/12 2019 (EUR) | 31/12 2018 (EUR) |
| | Anpartskapital | 16.769 | 16.769 |
| | Overført resultat | 7.690.536 | 6.950.996 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| | Egenkapital i alt | 7.707.305 | 6.967.765 |
| | Hensættelse til udskudt skat | 1.005.814 | 967.421 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.005.814 | 967.421 |
| | Gæld til kreditinstitutter (langfristede) | 6.992.722 | 7.503.871 |
| | Lån fra ejere | 396.231 | 693.042 |
| 2 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7.388.953 | 8.196.913 |
| 2 | Gæld til kreditinstitutter (kortfristede) | 509.010 | 490.018 |
| | Deposita | 13.695 | 15.430 |
| | Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring | 791.285 | 779.563 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.313.990 | 1.285.011 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 8.702.943 | 9.481.925 |
| | Passiver i alt | 17.416.062 | 17.417.111 |
| 3 | Oplysning om afledte finansielle instrumenter | | |
| 4 | Eventualforpligtelser og sikkerheder | | |

Noter

| | 2019 (EUR) | 2018 (EUR) |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 80.963 | 87.189 |
| Pensioner | 45.396 | 41.832 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.221 | 5.195 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Personaleomkostninger i alt | 131.579 | 134.217 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Gennemsnitlig antal ansatte | 2 | 2 |

2. Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld ultimo | Langfristet gæld | Kortfristet gæld | Restgæld efter 5 år |
|----------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld | 7.501.732 | 6.992.722 | 509.010 | 4.979.258 |
| Lån, Frederecia Boligselskab ApS | 198.116 | 198.116 | 0 | 0 |
| Lån, DJE Bolig ApS | 198.116 | 198.116 | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 7.897.963 | 7.388.953 | 509.010 | 4.979.258 |

3. Oplysning om afledte finansielle instrumenter

Direktionen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække valutakursrisikoen på prioritetsgæld optaget i Euro. Ved udgangen af 2019 er valutakursrisikoen på prioritetsgælden på t.EUR 2.985 sikret for en periode 7 år og 3 måneder. Den negative dagsværdi af den indgåede renteswap er pr. 31.12.2019 på t.EUR 713, og urealiseret nettotab før skat indregnet på egenkapitalen pr. 31.12.2019 udgør ligeledes t.EUR 713. Der indgås kun renteswaps med modparter (danske pengeinstitutter), som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingbureau.

4. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grund og bygninger og til sikkerhed for kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på t.EUR 1.000 med pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 af de pantsatte aktiver udgør t.EUR 17.300.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Leon Nordmand Vetter

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-588870802263
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 15:31:31
Underskrevet med NemID

Leon Nordmand Vetter

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-588870802263
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 15:31:31
Underskrevet med NemID

Jørgen Palle Viuff

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-523591732541
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2020 kl.: 09:06:40
Underskrevet med NemID

Martin Just Nielsen - revisor

Som Revisor NEM ID
RID: 68624606
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 16:43:52
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 2b02e8f5wPXW60968321