
NKV Bolig ApS

Viborgvej 104, 7800 Skive

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 32 33 95 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Kim Skøtt Lassen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for NKV Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 31. maj 2017

Direktion

Nikolaj Feldager Lauritsen
direktør

Kim Skøtt Lassen
direktør

Vilhelm Gjerulff
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i NKV Bolig ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NKV Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael K. Dalberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

NKV Bolig ApS
Viborgvej 104
7800 Skive

CVR-nr.: 32 33 95 73
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Skive

Direktion

Nikolaj Feldager Lauritsen
Kim Skøtt Lassen
Vilhelm Gjerulff

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		1.350.072	411.227
Personaleomkostninger	2	-196.931	-127.567
Resultat før finansielle poster		1.153.141	283.660
Finansielle omkostninger	3	-246.447	-191.501
Resultat før skat		906.694	92.159
Skat af årets resultat	4	-177.034	-19.778
Årets resultat		729.660	72.381

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		729.660	72.381
		729.660	72.381

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		17.112.600	7.274.501
Materielle anlægsaktiver	5	17.112.600	7.274.501
Anlægsaktiver		17.112.600	7.274.501
Andre tilgodehavender		488.326	0
Selskabsskat		0	7.516
Tilgodehavender		488.326	7.516
Likvide beholdninger		0	45.116
Omsætningsaktiver		488.326	52.632
Aktiver		17.600.926	7.327.133

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		201.000	201.000
Overført resultat		839.396	109.735
Egenkapital	6	1.040.396	310.735
Hensættelse til udskudt skat		113.938	12.144
Hensatte forpligtelser		113.938	12.144
Gæld til realkreditinstitutter		13.244.280	6.350.683
Kreditinstitutter		1.503.421	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		282.602	294.203
Langfristede gældsforpligtelser	7	15.030.303	6.644.886
Gæld til realkreditinstitutter	7	316.324	0
Kreditinstitutter	7	584.547	17.533
Konvertible gældsbreve	7	11.600	11.600
Selskabsskat		75.240	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		24.564	32.080
Deposita		295.690	166.055
Anden gæld		108.324	132.100
Kortfristede gældsforpligtelser		1.416.289	359.368
Gældsforpligtelser		16.446.592	7.004.254
Passiver		17.600.926	7.327.133
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Drift og udlejning af investeringsejendomme.

2 Personaleomkostninger

	2016 DKK	2015 DKK
Lønninger	172.160	116.477
Pensioner	22.186	9.244
Andre omkostninger til social sikring	2.585	1.846
	<u>196.931</u>	<u>127.567</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
---	----------	----------

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>246.447</u>	<u>191.501</u>
	<u>246.447</u>	<u>191.501</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	75.240	-7.516
Regulering af udskudt skat	<u>101.794</u>	<u>27.294</u>
	<u>177.034</u>	<u>19.778</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	7.280.720
Tilgang i årets løb	<u>9.355.167</u>
Kostpris 31. december	<u>16.635.887</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme DKK
Værdireguleringer 1. januar	-6.219
Årets værdireguleringer	482.932
Værdireguleringer 31. december	476.713
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.112.600

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendomme anvendt til privat udlejning i Skive er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	15.060.200	5.644.000
Afkastkrav	6,5	7

Dagsværdien for erhvervsejendom i Skive er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.052.400	1.630.500
Afkastkrav	6,5	7

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	201.000	109.736	310.736
Årets resultat	0	729.660	729.660
Egenkapital 31. december	201.000	839.396	1.040.396

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.978.984	5.759.929
Mellem 1 og 5 år	1.265.296	590.754
Langfristet del	<u>13.244.280</u>	<u>6.350.683</u>
Inden for 1 år	<u>316.324</u>	<u>0</u>
	<u>13.560.604</u>	<u>6.350.683</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.503.421</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>1.503.421</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>584.547</u>	<u>17.533</u>
	<u>2.087.968</u>	<u>17.533</u>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		
Efter 5 år	236.202	490.752
Mellem 1 og 5 år	46.400	-196.549
Langfristet del	<u>282.602</u>	<u>294.203</u>
Inden for 1 år	<u>11.600</u>	<u>11.600</u>
	<u>294.202</u>	<u>305.803</u>

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og banklån TDKK 15.647 samt gældsbrief TDKK 294 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør TDKK 16.513.

Der er endvidere stillet bankgarantier for gæld til kreditinstitutter på TDKK 1.247.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gjerulff og Lassen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for NKV Bolig ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede kontrakter

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Noter, regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktions lønninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moder- og søsterselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening

Noter, regnskabspraksis

kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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

Noter, regnskabspraksis

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.