
NKV Bolig ApS

Østergårdsvej 1, 7840 Højslev

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 32 33 95 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/2 2021

Kim Skøtt Lassen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 11. februar 2021

Direktion

Nikolaj Feldager Lauritsen
direktør

Kim Skøtt Lassen
direktør

Vilhelm Gjerulff
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i NKV Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NKV Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Skive, den 11. februar 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael K. Dalberg

statsautoriseret revisor

mne30216

Selskabsoplysninger

Selskabet

NKV Bolig ApS
Østergårdsvej 1
7840 Højslev

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	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.536.821	1.288.324
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	500.000
Bruttofortjeneste		1.536.821	1.788.324
Personaleomkostninger	2	-607.300	-442.163
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-14.962	-13.080
Resultat før finansielle poster		914.559	1.333.081
Finansielle omkostninger	3	-258.177	-282.206
Resultat før skat		656.382	1.050.875
Skat af årets resultat	4	-144.400	-231.184
Årets resultat		511.982	819.691

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		511.982	819.691
		511.982	819.691

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	5	22.910.653	22.399.937
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		46.770	61.732
Materielle anlægsaktiver		22.957.423	22.461.669
Anlægsaktiver		22.957.423	22.461.669
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	62.620
Andre tilgodehavender		391.233	411.355
Periodeafgrænsningsposter		4.491	4.166
Tilgodehavender		395.724	478.141
Omsætningsaktiver		395.724	478.141
Aktiver		23.353.147	22.939.810

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		201.000	201.000
Overført resultat		3.871.343	3.359.361
Egenkapital		4.072.343	3.560.361
Hensættelse til udskudt skat		535.329	516.241
Hensatte forpligtelser		535.329	516.241
Gæld til realkreditinstitutter		14.399.631	13.342.244
Kreditinstitutter		1.892.696	2.022.284
Gældsbreve		230.890	244.494
Anden gæld		72.720	24.659
Langfristede gældsforpligtelser	6	16.595.937	15.633.681
Gæld til realkreditinstitutter	6	450.000	400.000
Kreditinstitutter	6	681.699	1.969.605
Gældsbreve	6	12.000	12.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.895	174.076
Selskabsskat		125.312	98.076
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		187.924	89.848
Deposita		474.665	391.990
Anden gæld	6	197.043	93.932
Kortfristede gældsforpligtelser		2.149.538	3.229.527
Gældsforpligtelser		18.745.475	18.863.208
Passiver		23.353.147	22.939.810
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	201.000	3.359.361	3.560.361
Årets resultat	0	511.982	511.982
Egenkapital 31. december	201.000	3.871.343	4.072.343

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Drift og udlejning af investeringsejendomme.

2 Personaleomkostninger

	2020 DKK	2019 DKK
Lønninger	632.593	668.365
Pensioner	68.838	67.740
Andre omkostninger til social sikring	5.869	6.058
	707.300	742.163
Aktiveret som tilgang investeringsejendomme	-100.000	-300.000
	607.300	442.163
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	258.177	282.206
	258.177	282.206

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	125.312	98.076
Regulering af udskudt skat	19.088	133.108
	144.400	231.184

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	20.498.998
Tilgang i årets løb	510.716
Kostpris 31. december	21.009.714
Værdireguleringer 1. januar	1.900.939
Værdireguleringer 31. december	1.900.939
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.910.653

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	20.247.653	19.736.937
Afkastkrav	6,5-7,5	6,5-7,5

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

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.663.000	2.663.000
Afkastkrav	8	8

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.599.631	12.042.244
Mellem 1 og 5 år	1.800.000	1.300.000
Langfristet del	14.399.631	13.342.244
Inden for 1 år	450.000	400.000
	14.849.631	13.742.244
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	1.892.696	2.022.284
Langfristet del	1.892.696	2.022.284
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	681.699	1.969.605
	2.574.395	3.991.889
Gældsbreve		
Efter 5 år	182.890	196.494
Mellem 1 og 5 år	48.000	48.000
Langfristet del	230.890	244.494
Inden for 1 år	12.000	12.000
	242.890	256.494
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	72.720	24.659
Langfristet del	72.720	24.659
Øvrig kortfristet gæld	197.043	93.932
	269.763	118.591

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og banklån TDKK 17.442 samt gældsbev. TDKK 242 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør TDKK 22.911.

Der er endvidere stillet bankgarantier for gæld til kreditinstitutter på TDKK 561.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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 til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NKV Bolig ApS for 2020 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 2020 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

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende kommende år.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 acontoskatter. 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 renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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