

NKV Bolig ApS

Østergårdsvej 1, 7840 Højslev
CVR-nr. 32 33 95 73

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.03.23

Kim Skøtt Lassen
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 19 |

Selskabet

NKV Bolig ApS
Østergårdsvej 1
7840 Højslev
Hjemsted: Højslev
CVR-nr.: 32 33 95 73
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Nikolaj Feldager Lauritsen
Kim Skøtt Lassen
Vilhelm Gjerulff

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for NKV Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højslev, den 23. marts 2023

Direktionen

Nikolaj Feldager Lauritsen

Kim Skøtt Lassen

Vilhelm Gjerulff

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Skive, den 23. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Kirkegaard Dalberg

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30216

| Note | | 2022 DKK | 2021 DKK |
|------|---|------------------|------------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.902.600 | 1.584.664 |
| 2 | Personaleomkostninger | -687.252 | -480.227 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 1.215.348 | 1.104.437 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -13.762 | -14.962 |
| | Resultat af primær drift | 1.201.586 | 1.089.475 |
| | Finansielle indtægter | 741.940 | 0 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -475.320 | -833.742 |
| | Resultat før skat | 1.468.206 | 255.733 |
| 4 | Skat af årets resultat | -324.970 | -56.250 |
| | Årets resultat | 1.143.236 | 199.483 |

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|--|---------------------------------------|------------------|----------------|
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 60.000 | 0 |
| | Overført resultat | 1.083.236 | 199.483 |
| | I alt | 1.143.236 | 199.483 |

| AKTIVER | | 31.12.22 | 31.12.21 |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 28.121.642 | 27.713.712 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 15.546 | 29.308 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 28.137.188 | 27.743.020 |
| | Anlægsaktiver i alt | 28.137.188 | 27.743.020 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 143.420 | 4.400 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 13.402 |
| | Tilgodehavender i alt | 143.420 | 17.802 |
| | Likvide beholdninger | 64.977 | 133.520 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 208.397 | 151.322 |
| | Aktiver i alt | 28.345.585 | 27.894.342 |

| | 31.12.22 | 31.12.21 |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | DKK | DKK |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital | 201.000 | 201.000 |
| Overført resultat | 5.154.062 | 4.070.826 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 60.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | 5.415.062 | 4.271.826 |
| Hensættelser til udskudt skat | 593.611 | 574.287 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 593.611 | 574.287 |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 20.470.370 | 18.744.255 |
| 5 Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 2.195.710 |
| 5 Anden gæld | 49.879 | 48.853 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 20.520.249 | 20.988.818 |
| 5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 488.000 | 450.000 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 313.671 | 755.144 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 31.361 | 69.897 |
| Deposita | 533.115 | 541.215 |
| Selskabsskat | 305.646 | 17.288 |
| Anden gæld | 144.870 | 225.867 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.816.663 | 2.059.411 |
| Gældsforpligtelser i alt | 22.336.912 | 23.048.229 |
| Passiver i alt | 28.345.585 | 27.894.342 |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsår et | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.22 | 201.000 | 4.070.826 | 0 | 4.271.826 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 1.083.236 | 60.000 | 1.143.236 |
| Saldo pr. 31.12.22 | 201.000 | 5.154.062 | 60.000 | 5.415.062 |

1. Væsentligste aktiviteter

Drift og udlejning af investeringsejendomme.

| | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

2. Personaleomkostninger

| | | |
|--|---------|----------|
| Lønninger | 608.504 | 588.800 |
| Pensioner | 70.380 | 69.851 |
| Andre omkostninger til social sikring | 7.668 | 7.763 |
| Andre personaleomkostninger | 700 | 2.813 |
| Personaleomkostninger overført til aktiver | 0 | -189.000 |

| | | |
|-------|---------|---------|
| I alt | 687.252 | 480.227 |
|-------|---------|---------|

| | | |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 2 | 2 |
|--|---|---|

3. Finansielle omkostninger

| | | |
|---------------------------------|---------|---------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 34.901 | 175.731 |
| Valutakurstab | 0 | 149.174 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 440.419 | 508.837 |

| | | |
|---------------------------------|---------|---------|
| Øvrige finansielle omkostninger | 475.320 | 833.742 |
|---------------------------------|---------|---------|

| | | |
|-------|---------|---------|
| I alt | 475.320 | 833.742 |
|-------|---------|---------|

4. Skat af årets resultat

| | | |
|-------------------------------------|---------|--------|
| Årets aktuelle skat | 305.646 | 17.292 |
| Regulering af skat fra tidligere år | 19.324 | 38.958 |

| | | |
|-------|---------|--------|
| I alt | 324.970 | 56.250 |
|-------|---------|--------|

5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.22 | Gæld i alt 31.12.21 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 488.000 | 18.520.578 | 20.958.370 | 19.194.255 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 0 | 0 | 2.195.710 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 49.879 | 48.853 |
| I alt | 488.000 | 18.520.578 | 21.008.249 | 21.438.818 |

6. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | I alt |
|---|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.22 | 28.121.642 | 28.121.642 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 0 | 0 |

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

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

Afkastkrav: 2022: 6,5-6,7 2021: 6,5-7,5

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

Afkastkrav: 2022: 6,5 2021: 8.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme.

Der er endvidere stillet garantier for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.v. på t.DKK 21.271.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 | 0 |

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.