

---

# ***NKV Bolig ApS***

Østergårdsvej 1, 7840 Højslev

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 32 33 95 73

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/3 2020

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

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 26. marts 2020

## 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 26. marts 2020

**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	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.288.324</b>	<b>1.114.281</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		500.000	448.095
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.788.324</b>	<b>1.562.376</b>
Personaleomkostninger	2	-442.163	-227.923
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-13.080	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.333.081</b>	<b>1.334.453</b>
Finansielle omkostninger	3	-282.206	-287.305
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.050.875</b>	<b>1.047.148</b>
Skat af årets resultat	4	-231.184	-230.368
<b>Årets resultat</b>		<b>819.691</b>	<b>816.780</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		819.691	816.780
		<b>819.691</b>	<b>816.780</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	5	22.399.937	20.584.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		61.732	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.461.669</b>	<b>20.584.700</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.461.669</b>	<b>20.584.700</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.620	0
Andre tilgodehavender		411.355	396.172
Periodeafgrænsningsposter		4.166	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>478.141</b>	<b>396.172</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>478.141</b>	<b>396.172</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.939.810</b>	<b>20.980.872</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		201.000	201.000
Overført resultat		3.359.361	2.539.670
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>3.560.361</b>	<b>2.740.670</b>
Hensættelse til udskudt skat		516.241	383.133
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>516.241</b>	<b>383.133</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.342.244	13.773.810
Kreditinstitutter		2.022.284	2.157.731
Gældsbreve		244.494	257.566
Anden gæld		24.659	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>15.633.681</b>	<b>16.189.107</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	400.000	400.000
Kreditinstitutter	7	1.969.605	545.631
Gældsbreve	7	12.000	12.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		174.076	61.424
Selskabsskat		98.076	89.848
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		89.848	120.494
Deposita		391.990	362.340
Anden gæld	7	93.932	76.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.229.527</b>	<b>1.667.962</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.863.208</b>	<b>17.857.069</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.939.810</b>	<b>20.980.872</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Drift og udlejning af investeringsejendomme.

## 2 Personaleomkostninger

	2019	2018
	DKK	DKK
Lønninger	668.365	201.815
Pensioner	67.740	22.654
Andre omkostninger til social sikring	6.058	3.454
	<b>742.163</b>	<b>227.923</b>
Aktiveret som tilgang investeringsejendomme	-300.000	0
	<b>442.163</b>	<b>227.923</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>2</b>	<b>1</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	282.206	287.305
	<b>282.206</b>	<b>287.305</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	98.076	89.848
Regulering af udskudt skat	133.108	140.520
	<b>231.184</b>	<b>230.368</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	19.235.584
Tilgang i årets løb	1.315.238
Kostpris 31. december	<u>20.550.822</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.349.115
Årets værdireguleringer	500.000
Værdireguleringer 31. december	<u>1.849.115</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>22.399.937</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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:

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	19.736.937	17.952.500
Afkastkrav	7-8	7-8

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

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.663.000	2.632.200
Afkastkrav	8	8

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	201.000	2.539.670	2.740.670
Årets resultat	0	819.691	819.691
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>201.000</b>	<b>3.359.361</b>	<b>3.560.361</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	12.042.244	12.473.810
Mellem 1 og 5 år	1.300.000	1.300.000
Langfristet del	13.342.244	13.773.810
Inden for 1 år	400.000	400.000
	<b>13.742.244</b>	<b>14.173.810</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.022.284	2.157.731
Langfristet del	2.022.284	2.157.731
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.969.605	545.631
	<b>3.991.889</b>	<b>2.703.362</b>
<b>Gældsbreve</b>		
Efter 5 år	196.494	208.494
Mellem 1 og 5 år	48.000	49.072
Langfristet del	244.494	257.566
Inden for 1 år	12.000	12.000
	<b>256.494</b>	<b>269.566</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	24.659	0
Langfristet del	24.659	0
Øvrig kortfristet gæld	93.932	76.225
	<b>118.591</b>	<b>76.225</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og banklån TDKK 17.990 samt gældsbev. TDKK 269 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør TDKK 22.400.

Der er endvidere stillet bankgarantier for gæld til kreditinstitutter på TDKK 1.942.

### 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NKV Bolig ApS for 2019 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 2019 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

## 9 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

## 9 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 13.800 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

## 9 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.