Naver Ejendomsadministration ApS
Røgerupvej 4
4050 Skibby

CVR-nummer: 36026847

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/1 - 2020

Dorte Mørk Mortensen
Dirigent

W. Kragh A/S
Statsautoriserede Revisorer
Østergade 56
DK-6270 Tønder
Storegade 32
DK-6780 Skærbæk
Tlf.: +45 74 72 36 80
Facebook: W. Kragh A/S
Mail: info@wkragh.dk
www.wkragh.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning 5

Resultatopgørelse 6

Balance 7

Noter 9

Anvendt regnskabspraksis 11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Naver Ejendomsadministration ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 23/1 - 2020

Direktion

Dorte Mørk Mortensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Naver Ejendomsadministration ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for Naver Ejendomsadministration ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 23/1 - 2020

W. Kragh A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor
mne31483

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsrådgivning, administration af andelsboligforeninger, ejerforeninger og private udlejningsejendomme, køberrådgivning og øvrige ydelser i tilknytning hertil.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

		2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE		**5.257.401**	**4.718.903**
Personaleomkostninger.....	1	-3.994.428	-4.266.170
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-251.414	-246.218
Andre driftsomkostninger.....		0	-1.530
DRIFTSRESULTAT		**1.011.559**	**204.985**
Finansielle indtægter.....		10.638	4.557
Andre finansielle omkostninger.....		-87.881	-104.215
RESULTAT FØR SKAT		**934.316**	**105.327**
Skat af årets resultat.....		-209.493	-27.668
ÅRETS RESULTAT		**724.823**	**77.659**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		724.823	77.659
DISPONERET I ALT		**724.823**	**77.659**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
Goodwill	2.100.000	2.250.000
Immaterielle anlægsaktiver	**2.100.000**	**2.250.000**
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	168.272	151.147
Indretning af lejede lokaler	173.068	216.611
Materielle anlægsaktiver	**341.340**	**367.758**
Deposita	64.351	127.751
Finansielle anlægsaktiver	**64.351**	**127.751**
ANLÆGSAKTIVER	**2.505.691**	**2.745.509**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.360	47.609
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	185.147	174.557
Andre tilgodehavender	42.072	195.283
Periodeafgrænsningsposter	79.760	47.454
Tilgodehavender	**311.339**	**464.903**
Likvide beholdninger	**880.256**	**300.049**
OMSÆTNINGSAKTIVER	**1.191.595**	**764.952**
AKTIVER	**3.697.286**	**3.510.461**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

		2019	2018
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.147.422	422.599
EGENKAPITAL		**1.397.422**	**672.599**
Hensættelse til udskudt skat		487.649	518.682
HENSATTE FORPLIGTELSER		**487.649**	**518.682**
Kreditinstitutter		402.113	618.784
Anden gæld		86.779	0
Langfristede gældsforpligtelser	**2**	**488.892**	**618.784**
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		225.000	205.000
Kreditinstitutter		95	925
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	430.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	43.016
Selskabsskat		240.526	60.258
Anden gæld		857.155	960.614
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		547	547
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.323.323**	**1.700.396**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**1.812.215**	**2.319.180**
PASSIVER		**3.697.286**	**3.510.461**

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4

NOTER

		2019	2018
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget	8	11
	Lønninger	3.866.037	4.079.066
	Pensioner	47.428	108.599
	Andre omkostninger til social sikring	80.963	78.505
		3.994.428	**4.266.170**

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Kreditinstitutter	823.784	627.113	225.000	0
	Anden gæld	0	86.779	0	0
		823.784	**713.892**	**225.000**	**0**

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationsselskabet 1956 ApS. Som helejet datterselskab til administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i andre kreditinstitutter er der afgivet virksomhedspant på 500.000 kr. med sikkerhed i driftsinventar og driftsmateriel, goodwill og øvrige immaterielle aktiver, lagre, simple fordringer fra salg af varer og tjenesteydelser. Den regnskabsmæssige værdi udgør 2.272.632 kr.

Til sikkerhed for opfyldelse af aftale om leje af kontorlokaler har selskabets bankforbindelse stillet bankgaranti på 63.400 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Naver Ejendomsadministration ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af rådgivningsydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter administrationsindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at indtægterne optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver
Goodwill
Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske levetid. Den forventede levetid overstiger 5 år, hvilket er baseret på kundesegmentet og selskabets allerede etablerede netværk, hvorved goodwill vurderes at have en levetid på 20 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af goodwill opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 kr.
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

Deposita
Deposita måles til anskaffelsespris.

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.