

Naver Ejendomsadministration ApS
Pakhusstræde 5, 2. tv
4300 Holbæk

CVR-nummer: 36026847

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, d.d.

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 2022 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, d.d.

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

Selskabet har i regnskabsåret solgt ud af sine ejendomsadministration aktiviteter.

Der har ikke været yderligere enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses 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 2022

		2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE		4.539.030	3.445.707
Personaleomkostninger.....	3	-2.437.648	-3.099.324
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		0	-248.734
Andre driftsomkostninger.....		-104.519	0
		<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT		1.996.863	97.649
Finansielle indtægter.....		12.375	14.090
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-14.833	-16.957
Andre finansielle omkostninger.....		-28.892	-46.799
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT		1.965.513	47.983
Skat af årets resultat.....		-436.282	-12.387
		<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT		1.529.231	35.596
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.529.231	35.596
		<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT		1.529.231	35.596
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
Goodwill	0	1.800.000
Immaterielle anlægsaktiver	0	1.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	47.207
Indretning af lejede lokaler	0	85.982
Materielle anlægsaktiver	0	133.189
Deposita	0	64.351
Finansielle anlægsaktiver	0	64.351
ANLÆGSAKTIVER	0	1.997.540
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	131.687	91.824
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	87.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	281.837	0
Andre tilgodehavender	1.782.042	553.110
Tilgodehavender	2.195.566	731.934
Likvide beholdninger	1.944.642	391.585
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.140.208	1.123.519
AKTIVER	4.140.208	3.121.059

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Selskabskapital	250.000	250.000
Overført resultat.....	2.314.828	785.597
EGENKAPITAL	2.564.828	1.035.597
Hensættelse til udskudt skat	0	411.136
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	411.136
Kreditinstitutter.....	0	0
Anden gæld.....	0	216.618
Langfristede gældsforpligtelser	0	216.618
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	171.047
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	488.570
Selskabsskat.....	847.418	54.010
Anden gæld.....	727.415	627.406
Periodeafgrænsningsposter.....	0	116.128
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	547	547
Kortfristede gældsforpligtelser	1.575.380	1.457.708
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.575.380	1.674.326
PASSIVER	4.140.208	3.121.059

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Selskabskapital primo.....	250.000	250.000
Selskabskapital ultimo	250.000	250.000
Overført resultat, primo	785.597	750.001
Årets resultat.....	1.529.231	35.596
Overført resultat ultimo	2.314.828	785.597
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	0	764.527
Udloddet udbytte	0	-764.527
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0
EGENKAPITAL	2.564.828	1.035.597

NOTER

2022

2021

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i året solgt sine ejendomsadministrations aktiviteter. Salgssummen er afhængigt af udviklingen i omsætningen de kommende 12 måneder. Ledelsen har indarbejdet det forventede provenu i årsrapporten, men den endelige afregning kan afvige til det estimerede provenu, og afvigelsen kan være væsentligt.

2 Særlige poster

Selskabet har i året solgt sine ejendomsadministrations aktiviteter. Salget har påvirket årets resultat positivt med 2.400.000 kr.

3 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	6	8
Lønninger.....	2.209.738	2.879.815
Pensioner	152.834	124.454
Andre omkostninger til social sikring	75.076	95.055
	<u>2.437.648</u>	<u>3.099.324</u>

4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Naver Ejendomsadministration ApS for 2022 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

Årsregnskabet 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 deklarerer.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

driftsomkostninger.

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
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 gælds metode 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.