



Tlf.: 75 22 47 00
varde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Markedspladsen 25
DK-6800 Varde
CVR-nr. 20 22 26 70

NORVEST EJENDOM APS
NØRREGADE 63, 6740 BRAMMING
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. november 2017

Frank Normann Andreasen

CVR-NR. 36 39 32 70

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Norvest Ejendom ApS Nørregade 63 6740 Bramming
	CVR-nr.: 36 39 32 70
	Stiftet: 30. september 2014
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Anne Louise Klindt Anderasen Frank Normann Andreasen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Norvest Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. november 2017

Direktion:

Anne Louise Klindt Anderasen

Frank Normann Andreasen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Norvest Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Norvest Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Varde, den 21. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		94.572	138.323
Af- og nedskrivninger.....		-2.118	-4.358
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		754.461	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	-5.155
DRIFTSRESULTAT		846.915	128.810
Andre finansielle indtægter.....		0	1.482
Andre finansielle omkostninger.....		-73.931	-79.241
RESULTAT FØR SKAT		772.984	51.051
Skat af årets resultat.....	2	-170.139	-11.209
ÅRETS RESULTAT		602.845	39.842
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		602.845	39.842
I ALT		602.845	39.842

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		4.230.000	3.475.539
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.230.000	3.475.539
ANLÆGSAKTIVER.....		4.230.000	3.475.539
Udskudte skatteaktiver.....		0	8.689
Tilgodehavender.....		0	8.689
Likvide beholdninger.....		23.311	28.441
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		23.311	37.130
AKTIVER.....		4.253.311	3.512.669

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		680.234	46.585
EGENKAPITAL.....	4	730.234	96.585
Hensættelse til udskudt skat.....		165.981	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		165.981	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.619.638	2.681.242
Anden gæld.....		195.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.814.638	2.681.242
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	23.000	23.000
Gæld til pengeinstitutter.....		336.532	526.898
Selskabsskat.....		13.291	23.047
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		100.785	88.197
Anden gæld.....		68.850	73.700
Kortfristede gældsforpligtelser.....		542.458	734.842
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.357.096	3.416.084
PASSIVER.....		4.253.311	3.512.669
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015/16: 0)			
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.158	11.132	
Regulering af udskudt skat.....	165.981	77	
	170.139	11.209	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. juli 2016.....		3.475.539	
Kostpris 30. juni 2017.....		3.475.539	
Årets værdireguleringer.....		754.461	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....		754.461	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		4.230.000	

Boligejendommen består af en udlejningejendom beliggende i det centrale Esbjerg, ejendommen blev anskaffet i 2015. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100% udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 211 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 211 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 235 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 235 tkr.

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2016.....	50.000	46.585	96.585
Praksisændringer.....		30.804	30.804
Korrigeret egenkapital 1. juli 2016.....	50.000	77.389	127.389
Forslag til årets resultatdisponering.....		602.845	602.845
Egenkapital 30. juni 2017.....	50.000	680.234	730.234

Langfristede gældsforpligtelser	5
--	----------

	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.704.242	2.642.638	23.000	2.561.875
Anden gæld.....	0	195.000	0	0
	2.704.242	2.837.638	23.000	2.561.875

Eventualposter mv. Ingen.	6
-------------------------------------	----------

Eventualforpligtelser Ingen.	
--	--

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Virksomheden har til pengeinstitut udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 600.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.	7
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.837.638, er der givet pant i investeringsejendom. Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendom udgør kr. 3.415.587.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Norvest Ejendom ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 16 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering.

Praksisændringen påvirker egenkapitalen, der pr. 1. juni 2016 er forøget med 39 t.kr. og pr. 30. juni 2017 er forøget med 39 t.kr. Den langfristede gæld er reduceret tilsvarende.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.