

NONVED ApS

Munkebjergvej 25
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/05/2018

Christian Nonved
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

NONVED ApS
Munkebjergvej 25
5000 Odense C

CVR-nr: 36531835
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Nonved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28/05/2018

Direktion

Christian Nonved

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til godkendelse på den ordinære generalforsamling, at selskabet fravælger revision af årsregnskab for 1. januar 2018 - 31. december 2018. Den lovpligtige revision af årsregnskabet fravælges i henhold til årsregnskabslovens § 135, idet selskabet ikke overskrider følgende størrelser: En balancesum på 4 mio. kr., En nettoomsætning på 8 mio. kr. og Et gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede på 12 i løbet af regnskabsåret.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af ejendomme samt hermed forbundene aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et resultat på DKK 3.664.241, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 6.743.239.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabsloven § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lejerelaterede omkostninger på de enkelte ejendomme herunder administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Investeringsejendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusiv købsomkostninger.

Kostprisen for egen opførte investeringsejendomme 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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførsels- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelserinden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.113.361	3.804.805
Personaleomkostninger	1	-38.617	0
Resultat af ordinær primær drift		5.074.744	3.804.805
Øvrige finansielle omkostninger	2	-375.744	-172.870
Ordinært resultat før skat		4.699.000	3.631.935
Skat af årets resultat	3	-1.034.759	-799.260
Årets resultat		3.664.241	2.832.675
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.664.241	2.832.675
I alt		3.664.241	2.832.675

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		21.055.556	13.978.400
Materielle anlægsaktiver i alt	4	21.055.556	13.978.400
Anlægsaktiver i alt		21.055.556	13.978.400
Andre tilgodehavender		0	5.931
Periodeafgrænsningsposter		0	7.179
Tilgodehavender i alt		0	13.110
Likvide beholdninger		2.069.984	0
Omsætningsaktiver i alt		2.069.984	13.110
Aktiver i alt		23.125.540	13.991.510

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		6.693.239	3.028.998
Egenkapital i alt		6.743.239	3.078.998
Hensættelse til udskudt skat		1.796.531	774.268
Hensatte forpligtelser i alt		1.796.531	774.268
Gæld til banker		10.028.413	8.049.129
Ansvarlig lånekapital		3.917.149	1.193.723
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	13.945.562	9.242.852
Gæld til banker		382.800	586.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	62.365
Skyldig selskabsskat		0	24.992
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		257.408	221.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		640.208	895.392
Gældsforpligtelser i alt		14.585.770	10.138.244
Passiver i alt		23.125.540	13.991.510

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	3.028.998	3.078.998
Årets resultat	0	3.664.241	3.664.241
Egenkapital, ultimo	50.000	6.693.239	6.743.239

Der er siden stiftelse 2. februar 2015 ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen.

Virksomhedskapitalen udgør nom. 50 stk. á kr. 1.000.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	36.996	0
Sociale omkostninger	149	0
Andre personaleomkostninger	1.472	0
	38.617	0
Gennemsnitlig antal ansatte	1	0

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Renter tilknyttede virksomheder	175.000	66.850
Andre finansielle omkostninger	200.744	106.020
	375.744	172.870

3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	12.496	24.992
Udskudt skat	1.022.263	774.268
	1.034.759	799.260

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme
	kr.
Kostpris primo	10.458.998
Tilgang	2.430.509
Kostpris ultimo	12.889.507
Værdiregulering til dagsværdi primo	3.519.402
Årets værdiregulering til dagsværdi	4.646.647
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	8.166.049
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.055.556

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt en afkastprocent på 4,5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen

Afkastprocent	4,0%	4,5%	5,0%
Dagsværdi	DKK 23.687.500	DKK 21.055.556	DKK 18.950.000
Ændring i dagsværdi	DKK 2.631.944	DKK 0	DKK -2.105.556

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Kreditinstitutter	10.411.213	382.800	10.028.413	8.401.513
Ansvarlig lånekapital	3.917.149	0	3.917.149	0
	14.328.362	382.800	13.945.562	8.401.513

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet Nonved Holding ApS og øvrige tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 21.055.556.