

NONVED ApS

Munkebjergvej 25
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

09/06/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 for NONVED ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 28/05/2020

Direktion

Christian Nonved

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et resultat på DKK 2.523.708, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 11.431.834.

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.577.036	3.498.202
Personaleomkostninger	1	-25.157	-336.006
Resultat af ordinær primær drift		3.551.879	3.162.196
Øvrige finansielle omkostninger	2	-311.569	-383.714
Ordinært resultat før skat		3.240.310	2.778.482
Skat af årets resultat	3	-716.602	-613.595
Årets resultat		2.523.708	2.164.887
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.523.708	2.164.887
I alt		2.523.708	2.164.887

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		34.577.632	27.132.385
Materielle anlægsaktiver i alt	4	34.577.632	27.132.385
Anlægsaktiver i alt		34.577.632	27.132.385
Andre tilgodehavender		7.200	0
Tilgodehavender i alt		7.200	0
Likvide beholdninger		5.776.041	1.132.375
Omsætningsaktiver i alt		5.783.241	1.132.375
Aktiver i alt		40.360.873	28.264.760

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		11.381.834	8.858.126
Egenkapital i alt		11.431.834	8.908.126
Hensættelse til udskudt skat		2.971.012	2.405.286
Hensatte forpligtelser i alt		2.971.012	2.405.286
Gæld til realkreditinstitutter		9.000.441	0
Gæld til banker		11.521.629	12.032.387
Ansvarlig lånekapital		4.307.434	3.969.665
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	24.829.504	16.002.052
Gæld til realkreditinstitutter		83.600	0
Gæld til banker		505.681	470.350
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		539.242	478.946
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.128.523	949.296
Gældsforpligtelser i alt		25.958.027	16.951.348
Passiver i alt		40.360.873	28.264.760

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	8.858.126	8.908.126
Årets resultat	0	2.523.708	2.523.708
Egenkapital, ultimo	50.000	11.381.834	11.431.834

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

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

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Løn og gager	14.945	321.226
Sociale omkostninger	368	1.925
Andre personaleomkostninger	9.844	12.855
	25.157	336.006
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renter tilknyttede virksomheder	100.000	155.000
Andre finansielle omkostninger	211.569	228.714
	311.569	383.714

3. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	150.876	4.840
Udskudt skat	565.726	608.755
	716.602	613.595

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	16.199.267
Tilgang	4.873.766
Kostpris ultimo	21.073.033
Værdiregulering til dagsværdi primo	10.933.118
Årets værdiregulering til dagsværdi	2.571.481
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	13.504.599
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.577.632

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 2019 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 38.465.581	DKK 34.577.632	DKK 31.467.272
Ændring i dagsværdi	DKK 3.887.949	DKK 0	DKK -3.110.360

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	9.084.041	83.600	9.000.441	8.678.987
Kreditinstitutter	12.015.829	494.200	11.521.629	9.419.505
Ansvarlig lånekapital	4.307.434	0	4.307.434	0
	25.407.304	577.800	24.829.504	18.098.492

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 realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 34.577.632.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1