

# **NV 122 ApS**

Drastrup Skovvej 30

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 39 03 37 12

## **Årsrapport for 2019**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. maj 2020

---

Rune Lykkegaard Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for NV 122 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. maj 2020

## Direktion

Rune Lykkegaard Petersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i NV 122 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for NV 122 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor 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.

Aalborg, den 10. maj 2020

RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 38 91 47 66

René Aagesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33212

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NV 122 ApS  
Drastrup Skovvej 30  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 39 03 37 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019  
Stiftet: 25. oktober 2017

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Rune Lykkegaard Petersen, direktør

### Revisor

RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vandværksvej 2  
9280 Storvorde

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S  
John F. Kennedys Plads  
9000 Aalborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.771.355, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.941.872.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NV 122 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden 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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv.. Afkast omgøres til et nomral-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender og andre tilgodehavender

Tilgodehavender og andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Selskabsskat og udskudt skat

NV 122 ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>904.131</b>	<b>769.836</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.012.941</u>	<u>1.050.152</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.917.072</b>	<b>1.819.988</b>
Finansielle indtægter		0	505
Finansielle omkostninger	1	<u>-410.818</u>	<u>-680.129</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.506.254</b>	<b>1.140.364</b>
Skat af årets resultat		<u>-734.899</u>	<u>-19.847</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.771.355</u></b>	<b><u>1.120.517</u></b>
Foreslået udbytte		493.313	0
Overført resultat		<u>1.278.042</u>	<u>1.120.517</u>
		<b><u>1.771.355</u></b>	<b><u>1.120.517</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>26.858.538</u>	<u>20.720.597</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>26.858.538</b></u>	<u><b>20.720.597</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>26.858.538</b></u>	<u><b>20.720.597</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>41.814</u>	<u>10.373</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>41.814</b></u>	<u><b>10.373</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>76.530</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>118.344</b></u>	<u><b>10.373</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>26.976.882</b></u></u>	<u><u><b>20.730.970</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.398.559	1.120.517
Foreslået udbytte for regnskabsåret		493.313	0
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>2.941.872</u></b>	<b><u>1.170.517</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		646.142	5.865
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>646.142</u></b>	<b><u>5.865</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.571.873	11.245.489
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>19.571.873</u></b>	<b><u>11.245.489</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	140.000	89.900
Banker		4.788	5.178.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.656	81
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.075.593	2.623.162
Skyldigt sambeskatningsbidrag		108.604	13.982
Anden gæld		109.819	48.665
Periodeafgrænsningsposter		72.484	94.857
Deposita		302.051	260.381
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.816.995</u></b>	<b><u>8.309.099</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>23.388.868</u></b>	<b><u>19.554.588</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>26.976.882</u></b>	<b><u>20.730.970</u></b>
Medarbejderforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	53.098	123.162
Andre finansielle omkostninger	<u>357.720</u>	<u>556.967</u>
	<b><u>410.818</u></b>	<b><u>680.129</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investe- ringsejendom- me</u>
Kostpris 1. januar 2019	19.670.445
Tilgang i årets løb	<u>4.125.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>23.795.445</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	1.050.152
Årets opskrivninger	<u>2.012.941</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>3.063.093</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>26.858.538</u></b>

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 200-300 tkr under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 4,0-4,5 % under hensyntagen til beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgående rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Investeringsejendomme er beliggende i Aalborg. Ejendommene består af boliglejemål. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsudkast, og et individuelt vurderet afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	1.120.517	0	1.170.517
Årets resultat	0	1.278.042	493.313	1.771.355
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>2.398.559</b>	<b>493.313</b>	<b>2.941.872</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.335.389	19.711.873	140.000	18.828.268
	<b>11.335.389</b>	<b>19.711.873</b>	<b>140.000</b>	<b>18.828.268</b>

### 5 Medarbejderforhold

Gennemsnitt antal ansatte: 1. Selskabet ledes af en ulønnet direktør.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RL Holding, Aalborg ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.711, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 26.858.