



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia  
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk  
www.rsm.dk

# **NRVG 78 ApS**

**Baunegårdsvej 88, 7000 Fredericia**

**CVR-nr. 39 26 46 09**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2021.

---

**Dorthe Birgitte Ottesen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for NRVG 78 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 27. maj 2021

### Direktion

Dorthe Birgitte Ottesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i NRVG 78 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NRVG 78 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 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 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.

Fredericia, den 27. maj 2021

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne27866

## Selskabsoplysninger

---

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | NRVG 78 ApS<br>Baunegårdsvej 88<br>7000 Fredericia                                     |
|                  | CVR-nr.: 39 26 46 09   |
|                  | Hjemsted: Fredericia   |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b> | Dorthe Birgitte Ottesen  |
| <b>Revisor</b>   | BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Prinsessegade 60<br>7000 Fredericia |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen og målingen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen og målingen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning har der ikke været begivenheder som ville kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                    | <u>2020</u>    | <u>2019</u>   |
|--|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                       | <b>106.183</b> | <b>89.981</b> |
| Finansielle omkostninger                       | -17.364        | -22.787       |
| <b>Resultat før skat</b>                       | <b>88.819</b>  | <b>67.194</b> |
| Skat af årets resultat                         | -19.778        | -14.938       |
| <b>Årets resultat</b>                          | <b>69.041</b>  | <b>52.256</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |                |               |
| Overføres til overført resultat                | 69.041         | 12.257        |
| Overføres til reserve for iværksætterselskaber | 0              | 39.999        |
| <b>Disponeret i alt</b>                        | <b>69.041</b>  | <b>52.256</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                 |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                  |                  |
| 1 Investeringsejendomme        | 1.700.000        | 1.700.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1.700.000        | 1.700.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>1.700.000</b> | <b>1.700.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                  |                  |
| Likvide beholdninger           | 80.529           | 73.226           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>80.529</b>    | <b>73.226</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b>1.780.529</b> | <b>1.773.226</b> |



## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                      |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
| 2                         | Virksomhedskapital                           | 40.000                  | 1                       |
| 3                         | Reserve for iværksætterselskaber             | 0                       | 39.999                  |
| 4                         | Overført resultat                            | 144.743                 | 75.702                  |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>184.743</u></b>   | <b><u>115.702</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter               | 947.397                 | 1.007.023               |
| 5                         | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>947.397</u>          | <u>1.007.023</u>        |
| 5                         | Kortfristet del af langfristet gæld          | 50.000                  | 50.000                  |
|                           | Selskabsskat                                 | 11.778                  | 14.938                  |
|                           | Anden gæld                                   | 586.611                 | 585.563                 |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>648.389</u>          | <u>650.501</u>          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>1.595.786</u></b> | <b><u>1.657.524</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>1.780.529</u></b> | <b><u>1.773.226</u></b> |
| <br>                      |  |                         |                         |
| <b>6</b>                  | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                         |
| <b>7</b>                  | <b>Eventualposter</b>                        |                         |                         |

## Noter

|                                     | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>     |                         |                         |
| Kostpris primo                      | <u>1.700.000</u>        | <u>1.700.000</u>        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u><b>1.700.000</b></u> | <u><b>1.700.000</b></u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u><b>1.700.000</b></u> | <u><b>1.700.000</b></u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 6,1% pa. for beboelsesejendommen.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 7,1% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. t.DKK 240 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.DKK 190 efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 5,1% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. t.DKK 340 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. t.DKK 260 efter skat.

## Noter

|  | 31/12 2020        | 31/12 2019          |                    |                   |
|--|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| <b>2. Virksomhedskapital</b>   |                   |                     |                    |                   |
| Virksomhedskapital primo   | 1                 | 1                   |                    |                   |
| Kapitaludvidelse   | 39.999            | 0                   |                    |                   |
|  | <b>40.000</b>     | <b>1</b>            |                    |                   |
| <b>3. Reserve for iværksætterselskaber</b>   |                   |                     |                    |                   |
| Reserve for iværksætterselskaber primo   | 39.999            | 0                   |                    |                   |
| Henlagt af årets resultat  | 0                 | 39.999              |                    |                   |
| Overført til reserver  | -39.999           | 0                   |                    |                   |
|  | <b>0</b>          | <b>39.999</b>       |                    |                   |
| <b>4. Overført resultat</b>  |                   |                     |                    |                   |
| Overført resultat primo  | 75.702            | 63.445              |                    |                   |
| Årets overførte overskud eller underskud   | 69.041            | 12.257              |                    |                   |
|  | <b>144.743</b>    | <b>75.702</b>       |                    |                   |
| <b>5. Gældsforpligtelser</b>   |                   |                     |                    |                   |
|  | <b>Gæld i alt</b> | <b>Kortfristet</b>  | <b>Langfristet</b> | <b>Restgæld</b>   |
|  | <b>31/12 2020</b> | <b>del af lang-</b> | <b>gæld</b>        | <b>efter 5 år</b> |
|  | <b>31/12 2020</b> | <b>fristet gæld</b> | <b>31/12 2020</b>  | <b>31/12 2020</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter   | 997.397           | 50.000              | 947.397            | 757.023           |
|  | <b>997.397</b>    | <b>50.000</b>       | <b>947.397</b>     | <b>757.023</b>    |
| <b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                   |                     |                    |                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.700 t.kr. |                   |                     |                    |                   |
| <b>7. Eventualposter</b>   |                   |                     |                    |                   |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                   |                     |                    |                   |
| Ingen.   |                   |                     |                    |                   |

## Noter

---

- 7. **Eventualposter (fortsat)**
  - Eventualforpligtelser (fortsat)**
  - Kontraktlige forpligtelser**
  - Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NRVG 78 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering.

Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

#### Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen benævnt "Krav på indbetaling af virksomhedskapital".

Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

#### Reserve for iværksætterselskaber

Virksomheden overfører mindst 25 % af årets overskud til reserve for iværksætterselskaber under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Overførsel af 25 % af årets overskud fortsætter indtil virksomhedskapitalen og reserven for iværksætter-selskaber samlet udgør 40.000 kr.

### **Reserve for udviklingsomkostninger**

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger med fradrag af tilknyttede udskudte skatteforpligtelser.

Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud.

Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

### **Udbytte**

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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.