

NRVG 78 IVS
Baunegårdsvej 88, 7000 Fredericia

CVR-nr. 39 26 46 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2020.

Dorthe Birgitte Ottesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for NRVG 78 IVS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 18. maj 2020

Direktion

Dorthe Birgitte Ottesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i NRVG 78 IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for NRVG 78 IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 18. maj 2020

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	NRVG 78 IVS Baunegårdsvej 88 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 39 26 46 09
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Dorthe Birgitte Ottesen
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 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

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2019	18/1 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste	89.981	106.457
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Finansielle omkostninger	-22.787	-25.126
Resultat før skat	67.194	81.331
Skat af årets resultat	-14.938	-17.886
Årets resultat	52.256	63.445
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	12.257	63.445
Overføres til reserve for iværksætterselskaber	39.999	0
Disponeret i alt	52.256	63.445

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>73.226</u>	<u>68.731</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>73.226</u>	<u>68.731</u>
	Aktiver i alt	<u>1.773.226</u>	<u>1.768.731</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	1	1
3 Reserve for iværksætterselskaber	39.999	0
4 Overført resultat	75.702	63.445
Egenkapital i alt	115.702	63.446
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.007.023	1.101.114
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.007.023	1.101.114
5 Kortfristet del af langfristet gæld	50.000	0
Selskabsskat	14.938	17.886
Anden gæld	585.563	586.285
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	650.501	604.171
Gældsforpligtelser i alt	1.657.524	1.705.285
Passiver i alt	1.773.226	1.768.731
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	1/1 - 31/12 2019	18/1 - 31/12 2018
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.700.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.700.000</u>
Kostpris ultimo	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</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 241 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.DKK 188 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 336 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. t.DKK 262 efter skat.

2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Reserve for iværksætterselskaber		
Henlagt af årets resultat	<u>39.999</u>	<u>0</u>
	<u>39.999</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	63.445	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>12.257</u>	<u>63.445</u>
	<u>75.702</u>	<u>63.445</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.057.023</u>	<u>50.000</u>	<u>1.007.023</u>	<u>807.023</u>
	<u>1.057.023</u>	<u>50.000</u>	<u>1.007.023</u>	<u>807.023</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.700 t.kr.

7. Eventualposter
Eventualforpligtelser

Ingen.

Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NRVG 78 IVS 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter og afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder 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. Overførsel af 25 % af årets overskud fortsætter indtil virksomhedskapitalen og reserven for iværksætterselskaber 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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.