



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NAVISUPPORT EJENDOM APS**

**HADSUNDVEJ 346, 9260 GISTRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. NOVEMBER 2021 - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. februar 2023

---

Henrik Jensen

**CVR-NR. 42 79 92 89**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. november 2021 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Navisupport Ejendom ApS Hadsundvej 346 9260 Gistrup
	CVR-nr.: 42 79 92 89 Stiftet: 1. november 2021 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. november 2021 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Henrik Christensen Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. december 2022 for Navisupport Ejendom 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 7. februar 2023

Direktion:

---

Henrik Christensen Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Navisupport Ejendom ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Navisupport Ejendom ApS for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 7. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>72.979</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		71.650
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>144.629</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-69.351
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>75.278</b>
Skat af årets resultat.....	1	-5.368
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>69.910</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		69.910
<b>I ALT</b> .....		<b>69.910</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		15.000
Periodeafgrænsningsposter.....		10.021
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>25.021</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.021</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.825.021</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		69.910
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>109.910</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.846.974
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>1.846.974</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		104.723
Gæld til pengeinstitutter.....		30.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		365.176
Selskabsskat.....		5.368
Anden gæld.....		1.351.889
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.868.137</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.715.111</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.825.021</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4	
Medarbejderforhold.....	5	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2021.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		69.910	69.910
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>69.910</b>	<b>109.910</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.368	
	<b>5.368</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. november 2021.....	0	
Tilgang.....	3.728.350	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>3.728.350</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. november 2021.....	0	
Årets værdireguleringer.....	71.650	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>71.650</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>3.800.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervs- udlejning, kontor
Dagsværdi 31. december 2022.....	3.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	71.650

Ejendommen er en kontorejendom beliggende i Gistrup. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.951.697	104.723	1.466.019	
	<b>1.951.697</b>	<b>104.723</b>	<b>1.466.019</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.952 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 3.800 tkr.

Selskabet har derudover udstedt ejerpantebrev på i alt 800 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt 800 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

4

## NOTER

	2021/22	Note
<b>Medarbejderforhold</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	5

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Navisupport Ejendom ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.