

Nordvig Invest A/S

Brogade 33, 1., 5700 Svendborg

CVR-nr. 14 33 94 34

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2021

Dirigent:



.....
Per Nordvig Nielsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordvig Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. november 2021
Direktion:



Per Nordvig Nielsen

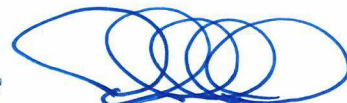
Bestyrelse:



Jesper Hauschildt
formand



Emilie Nordvig



Per Nordvig Nielsen



Mads Nordvig Godt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nordvig Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Nordvig Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 17. november 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nordvig Invest A/S
Adresse, postnr., by	Brogade 33, 1., 5700 Svendborg
CVR-nr.	14 33 94 34
Stiftet	1. juni 1990
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Jesper Hauschildt, formand Emilie Nordvig Per Nordvig Nielsen Mads Nordvig Godt
Direktion	Per Nordvig Nielsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Hovedtal					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	8.968	9.748	9.417	8.428	7.243
Resultat af primær drift	24.696	24.008	7.437	13.843	23.600
Resultat før skat	46.389	25.315	9.360	9.566	26.439
Årets resultat	35.402	19.230	2.494	1.127	19.340
Anlægsaktiver	351.843	324.530	315.579	306.423	261.849
Omsætningsaktiver	78.944	54.582	52.453	60.999	50.666
Aktiver i alt (balancesum)	430.787	379.112	368.032	367.422	312.515
Egenkapital	202.992	174.403	158.814	152.873	144.120
Langfristede gældsforpligtelser	137.934	139.639	123.783	127.807	124.041
Kortfristede gældsforpligtelser	59.102	40.502	41.156	66.183	66.745
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	4.438	5.878	8.604	1.677	16.477
Pengestrømme til investerings- aktiviteten	-7.113	-101	607	-49.001	-7.542
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	-8.530	-24.847	-23.066	-17.622	-9.049
Pengestrømme fra finansierings- aktiviteten	-9.373	19.926	-4.953	6.756	14.031
Pengestrøm i alt	-12.048	25.703	4.258	-40.568	22.966
Nøgletal					
Afkastningsgrad	6,1 %	6,4 %	2,0 %	4,1 %	7,6 %
Likviditetsgrad	133,6 %	134,8 %	127,4 %	92,2 %	75,9 %
Soliditetsgrad	28,8 %	29,2 %	43,2 %	41,6 %	46,1 %
Egenkapitalforrentning	30,2 %	14,3 %	1,6 %	0,8 %	13,4 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede	8	10	13	9	6

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består fortrinsvis af udlån med i pant i fast ejendom, investering i aktier og investeringsbevsier samt investering i udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende forudsætninger for værdiansættelsen af koncernens ejendomme til dagsværdi og usikkerheder i forbindelse hermed henvises der til note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 35.401.882 kr. efter skat mod et overskud på 19.230.210 kr. efter skat sidste år, og koncernens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 202.991.603 kr.

Årets resultat er positiv påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med 21.570 t.kr. før skat.

Årets resultat er endvidere positiv påvirket af kursregulering af værdipapirer med 14.438 t.kr. før skat.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

De væsentligste risici anses at knytte sig til følgende forhold:

- Udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder afkastsatser for investeringsejendomme, efterspørgsel efter lejemål, tomgangsrisiko samt renterisiko

- Udviklingen på de finansielle markeder

- Tabsrisiko vedr. koncernens udlån med pant i fast ejendom

Koncernen har i mindre udstrækning afdækket renterisikoen ved indgåelse af renteswap.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Den positive udvikling for koncernens investeringer er fortsat i det nye regnskabsår.

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	8.968.386	9.747.651	-347.961	-292.216
2	Personaleomkostninger	-3.638.672	-4.149.231	-1.972.546	-2.593.920
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-359.004	-382.601	-115.974	-115.974
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	4.970.710	5.215.819	-2.436.481	-3.002.110
	Dagsværdiregulering af investeringsjendomme	21.569.897	20.078.057	0	0
	Resultat før finansielle poster	26.540.607	25.293.876	-2.436.481	-3.002.110
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.052.754	3.726.781
	Indtægter af kapitalinteresser	578.637	493.708	548.656	493.708
	Indtægter af kapitalinteresser	0	316.426	0	0
	Finansielle indtægter	21.446.426	5.324.742	21.570.390	5.126.272
	Finansielle omkostninger	-2.176.978	-6.114.210	-560.202	-2.005.823
	Resultat før skat	46.388.692	25.314.542	23.175.117	4.338.828
3	Skat af årets resultat	-10.986.810	-6.084.332	-4.099.008	-25.505
	Årets resultat	35.401.882	19.230.210	19.076.109	4.313.323

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
4	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	6.143.858	6.320.548	0	0
	Investeringsjendomme	284.700.380	265.100.000	7.101.972	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	239.528	421.842	106.981	222.955
		<u>291.083.766</u>	<u>271.842.390</u>	<u>7.208.953</u>	<u>222.955</u>
5	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i datter-virksomheder	0	0	19.449.911	15.719.755
	Kapitalinteresser	4.438.184	4.294.083	4.438.184	3.889.526
	Andre værdipapir	56.321.472	48.393.948	56.321.472	48.393.949
		<u>60.759.656</u>	<u>52.688.031</u>	<u>80.209.567</u>	<u>68.003.230</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>351.843.422</u>	<u>324.530.421</u>	<u>87.418.520</u>	<u>68.226.185</u>
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	300.000	0	1.775.851	11.138.602
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.306	6.434.000	353	422.651
	Udskudte skatteaktiver	0	0	10.083	8.310
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	144.611
	Andre tilgodehavender	3.953.131	934.264	3.797.957	842.446
6	Periodeafgrænsningsposter	11.288	0	0	0
		<u>4.265.725</u>	<u>7.368.264</u>	<u>5.584.244</u>	<u>12.556.620</u>
7	Værdipapirer og kapitalandele	<u>71.176.141</u>	<u>46.668.049</u>	<u>71.176.141</u>	<u>46.668.049</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.502.065</u>	<u>545.825</u>	<u>36.586</u>	<u>288.351</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>78.943.931</u>	<u>54.582.138</u>	<u>76.796.971</u>	<u>59.513.020</u>
	AKTIVER I ALT	<u>430.787.353</u>	<u>379.112.559</u>	<u>164.215.491</u>	<u>127.739.205</u>

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	PASSIVER				
	Egenkapital				
8	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.849.208	4.188.082	12.698.200	8.459.386
	Overført resultat	113.401.735	100.349.347	105.552.754	96.078.056
	Foreslået udbytte	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
	Anpartshavere i Nordvig Invest A/S' andel af egenkapital	124.250.943	110.537.429	124.250.954	110.537.442
	Minoritetsinteresser	78.740.660	63.865.269	0	0
	Egenkapital i alt	202.991.603	174.402.698	124.250.954	110.537.442
	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	30.759.827	24.568.286	0	0
10	Hensatte forpligtelser i alt	30.759.827	24.568.286	0	0
	Gældsforpligtelser				
9	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	137.933.997	139.211.992	1.834.000	0
	Anden gæld	0	427.429	0	0
		137.933.997	139.639.421	1.834.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.736.897	1.901.685	0	0
	Gæld til banker	40.370.553	25.026.047	32.233.502	15.978.190
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.276.805	13.461
	Gæld til kapitalinteresser	1.018.739	521.308	0	0
	Skyldig selskabsskat	4.758.859	863.854	3.731.095	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	263.980	189.483	104.861	189.069
	Deposita	3.182.602	3.112.720	0	0
	Anden gæld	7.770.296	8.887.057	784.274	1.021.043
		59.101.926	40.502.154	38.130.537	17.201.763
	Gældsforpligtelser i alt	197.035.923	180.141.575	39.964.537	17.201.763
	PASSIVER I ALT	430.787.353	379.112.559	164.215.491	127.739.205

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Nærtstående parter
- 15 Resultatdisponering

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2020/21	2019/20
	Årets resultat	35.401.882	19.230.210
16	Reguleringer	-25.271.074	-11.417.812
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	10.130.808	7.812.398
17	Ændring i driftskapital	-4.077.867	677.563
	Pengestrømme fra primær drift	6.052.941	8.489.961
	Resultat associerede virksomheder	-578.637	-810.135
	Resultat andre kapitalandele	0	10.407
	Betalt selskabsskat	-1.036.000	-1.811.864
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	4.438.304	5.878.369
	Køb af materielle anlægsaktiver	-8.530.483	-24.846.870
	Salg af materielle anlægsaktiver	9.345.000	6.775.000
	Årets til-/afgang andre værdipapir	-7.927.524	17.970.761
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-7.113.007	-101.109
	Betalt udbytte	-8.000.000	-4.000.000
	Provenue ved optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	38.033.104
	Afdrag & indfrielse af langfristede gældsforpligtelser	-1.442.713	-14.107.596
	Regulering deposita	69.882	0
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-9.372.831	19.925.508
	Årets pengestrøm	-12.047.534	25.702.768
	Likvider 1. juli	-24.480.222	-50.182.990
	Likvider 30. juni	-36.527.756	-24.480.222

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordvig Invest A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Nordvig Invest A/S er ikke forpligtet til, men har frivilligt valgt at aflægge og offentliggøre koncernregnskab.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer af primotalleene på balancen. Det har ikke haft indflydelse på årets resultat eller egenkapital.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse.

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalinteresser indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital reguleres årligt og indregnes som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder og kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og kapitalinteresser præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avancer/tab.

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af fremtidig indtjening og markedsafkast.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre værdipapirer og kapitalandele

Pantebreve, der indregnes under anlægsaktiver, måles til amortiseret kostpris. Såfremt der på balancedagen er identificeret en objektiv indikation på værdiforringelse, tages hensyn til forventet tab på pantebreve ud fra en individuel betragtning.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Foreslået 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

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	3.189.960	3.511.605	1.820.933	2.474.408
Pensioner	289.389	162.322	89.640	40.800
Andre omkostninger til social sikring	46.635	88.607	30.981	44.763
Andre personaleomkostninger	112.688	386.697	30.992	33.949
	<u>3.638.672</u>	<u>4.149.231</u>	<u>1.972.546</u>	<u>2.593.920</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>4</u>	<u>6</u>

Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:

Modervirksomhed

I overensstemmelse med årsregnskabsloven §98 B stk. 3 er vederlag til bestyrelse og direktion ikke specificeret særskilt.

3 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.795.269	1.045.270	4.100.781	36.805
Årets regulering af udskudt skat	6.191.541	5.000.660	-1.773	-11.300
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	38.402	0	0
	<u>10.986.810</u>	<u>6.084.332</u>	<u>4.099.008</u>	<u>25.505</u>

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			
	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2020	6.497.238	164.552.918	1.696.341	172.746.497
Tilgange	0	8.530.483	0	8.530.483
Afgange	0	-10.711.352	0	-10.711.352
Kostpris 30. juni 2021	6.497.238	162.372.049	1.696.341	170.565.628
Opskrivninger 1. juli 2020	0	100.547.082	0	100.547.082
Årets værdireguleringer	0	21.569.897	0	21.569.897
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	211.352	0	211.352
Opskrivninger 30. juni 2021	0	122.328.331	0	122.328.331
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	176.690	0	1.274.499	1.451.189
Afskrivninger	176.690	0	182.314	359.004
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	353.380	0	1.456.813	1.810.193
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	6.143.858	284.700.380	239.528	291.083.766

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder (Niveau 3 i dagsværdihierakiet).

Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved markedsværdiberegning er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,11 %.

Afkastkrav for grupper af ejendomme er fastsat til følgende:

- Institutioner og kontor/butikslejemål: 4,5% - 7%
- Boliglejemål, København: 3,25% - 4%
- Boliglejemål, øvrige: 4,25% - 6,75%

Ovenstående kategorier udgør 69 % af den bogførte værdi af koncernens ejendomsportefølje pr. 30. juni 2021. Øvrige ejendomme indregnes til vurderede markedspriser fastsat med basis i modtagne belåningstilsagn, salgsprisvurderinger fra uafhængig ejendomsmægler samt i mindre omfang ledelsens individuelle skøn.

Såfremt afkastkravet falder med 0,25% stiger ejendommens værdi med ca. 12,8 mio. kr. og såfremt afkastkravet stiger med 0,25% falder ejendommenes værdi med ca. 11,3 mio. kr. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

kr.	Modervirksomhed		
	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2020	0	950.953	950.953
Tilgange	7.101.972	0	7.101.972
Kostpris 30. juni 2021	7.101.972	950.953	8.052.925
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	0	727.998	727.998
Afskrivninger	0	115.974	115.974
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	0	843.972	843.972
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	7.101.972	106.981	7.208.953

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Kapitalinteresse r	Andre værdipapir	I alt
Kostpris 1. juli 2020	106.000	48.938.362	49.044.362
Tilgange	0	7.607.948	7.607.948
Afgange	-40.000	0	-40.000
Kostpris 30. juni 2021	66.000	56.546.310	56.612.310
Værdireguleringer 1. juli 2020	4.188.083	-544.414	3.643.669
Årets resultat	548.656	0	548.656
Årets opskrivninger	0	319.576	319.576
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-364.555	0	-364.555
Værdireguleringer 30. juni 2021	4.372.184	-224.838	4.147.346
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	4.438.184	56.321.472	60.759.656

6 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Posten indeholder forudbetalte omkostninger.

7 Værdipapirer og kapitalandele

Koncern

Andre værdipapir og kapitalandele består af investeringer i aktier, obligationer og investeringsforeningsbeviser som måles til salgsværdi på et velfungerende marked (Niveau 1 i dagsværdihierakiet).

8 Selskabskapital

Selskabets aktiekapital består af 1.000 stk. aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 30/6 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	139.670.894	1.736.897	137.933.997	110.246.000
	139.670.894	1.736.897	137.933.997	110.246.000
kr.	Modervirksomhed			
	Gæld i alt 30/6 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.834.000	0	1.834.000	1.834.000
	1.834.000	0	1.834.000	1.834.000

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

10 Hensatte forpligtelser

Koncern

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

Modervirksomhed

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

11 Afledte finansielle instrumenter

Koncern

Koncernens finansielle instrumenter består af en renteswap med en kontraktmæssig værdi på 10.000 t.kr.

Pr. 30. juni 2021 har renteswappen en negativ regnskabsmæssig værdi på ca. 5,8 mio. kr.

Renteswappen sikrer fremtidige rentebetalinger på en andel af gælden på 10.000 t.kr. i 17 år.

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder.

Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

13 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for koncernens gæld over for realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt er der givet pant i investerings- og domcilejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 290.844 t.kr.

I koncernens ejendom Brogade 33-35 er der tinglyst tabsindekslån med nominel hovedstil på 472 t.kr. Renter og afdrag betales fuldt ud af staten og lånet er derfor ikke optaget som gældsforpligtelse.

Modervirksomhed

Moderselskabet har stillet aktier, obligationer, investeringsbeviser, pantebreve og kapitalandele hvis værdi pr. 30. juni 2021 udgør 151.318 t.kr. til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter.

Til sikkerhed for koncernens øvrige selskabers mellemværende med kreditinstitutter har moderselskabet stillet kaution.

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

14 Nærtstående parter

Koncern

Nordvig Invest A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Per Nordvig Nielsen	Rantzausmindevej 129, 5700 Svendborg	Hovedaktionær

Der har i regnskabsåret ikke været gennemført transaktioner udover de almindeligt forekommende, forretningsmæssige dispositioner mellem selskabets bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere eller andre nærtstående parter.

	Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20
kr.		
15 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.601.411	-779.512
Overført resultat	9.474.698	92.835
	<u>19.076.109</u>	<u>4.313.323</u>
16 Reguleringer		
Regulering skat	11.327.543	6.084.332
Af- og nedskrivninger	359.004	382.602
Tilbageført årets urealiserede kursreguleringer	-14.317.216	906.778
Regulering af investeringsejendomme til markedsværdi	-21.569.897	-17.258.714
Regnskabsmæssig avance ved salg af aktiver	-1.845.000	-1.532.810
Øvrige reguleringer	774.492	0
	<u>-25.271.074</u>	<u>-11.417.812</u>
17 Ændring i driftskapital		
Ændring i mellemregninger	496.479	-95.959
Ændring i tilgodehavender	-2.990.155	638.878
Ændring i leverandørgæld m.v.	-1.584.191	134.644
	<u>-4.077.867</u>	<u>677.563</u>