



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

NSV1 APS

C/O AMBERCON A/S, JUELSTRUPPARKEN 23, 9530 STØVRING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2021

Torben Enggaard

CVR-NR. 40 61 93 99

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NSV1 ApS c/o Ambercon A/S Juelstrupparken 23 9530 Støvring
	CVR-nr.: 40 61 93 99 Stiftet: 28. juni 2019 Hjemsted: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Enggaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for NSV1 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Støvring, den 23. juni 2021

Direktion:

Torben Enggaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i NSV1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NSV1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 23. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til aktivering af finansieringsomkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under opførsel.

Med den nye praksis foretages der løbende aktivering af finansieringsomkostningerne, hvorfor der ikke sker indregning i resultatopgørelsen. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOTAB.....		-91.291	-152.778
Andre finansielle omkostninger.....		104.594	26.167
RESULTAT FØR SKAT.....		13.303	-126.611
Skat af årets resultat.....	1	-2.749	27.370
ÅRETS RESULTAT.....		10.554	-99.241
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		10.554	-99.241
I ALT.....		10.554	-99.241

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse.....		26.341.212	25.067.003
Materielle anlægsaktiver.....	2	26.341.212	25.067.003
ANLÆGSAKTIVER.....		26.341.212	25.067.003
Andre tilgodehavender.....		8.342	199.643
Tilgodehavender.....		8.342	199.643
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.342	199.643
AKTIVER.....		26.349.554	25.266.646
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overkurs ved emission.....		0	348.113
Overført resultat.....		259.426	-99.241
EGENKAPITAL.....		309.426	298.872
Hensættelse til udskudt skat.....		4.538.179	4.535.430
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.538.179	4.535.430
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.833.069	5.803.340
Afledte finansielle instrumenter.....	3	377.801	725.099
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.210.870	6.528.439
Gæld til realkreditinstitutter.....		971.363	976.827
Gæld til pengeinstitutter.....		6.108.203	3.798.376
Gældsbreve.....		9.144.385	9.009.247
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.156	15.869
Afledte finansielle instrumenter.....	3	53.972	103.586
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.291.079	13.903.905
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.501.949	20.432.344
PASSIVER.....		26.349.554	25.266.646
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	348.113	-648.779	-250.666
Praksisændring.....			549.538	549.538
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	348.113	-99.241	298.872
Forslag til resultatdisponering.....			10.554	10.554
Overførsler				
Overført overkurs.....		-348.113	348.113	0
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	0	259.426	309.426

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Regulering af udskudt skat.....	2.749	-27.370		
	2.749	-27.370		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Mat.anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. januar 2020.....		24.362.468		
Praksisændring.....		704.535		
Tilgang.....		1.274.209		
Kostpris 31. december 2020.....		26.341.212		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		26.341.212		
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		484.209		
 Afledte finansielle instrumenter			3	
Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på prioritetsgælden. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på 2,19 % på det variabelt forrentede lån. Renteswappen er indgået med en hovedstol på 5,8 mio. kr. og har en restløbetid på 6 år tilsvarende lånets restløbetid.				
Dagsværdien på aftale om renteswap er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen.				
Sikringsinstrumenterne påvirker balance og resultatopgørelse således:				
		Renteswap, prioritetsgæld		
Dagsværdi 31. december 2020:				
Forpligtelser.....		431.773		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		104.594		
 Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.804.432	971.363	967.929	6.780.167
Afledte finansielle instrumenter.....	431.773	53.972	161.915	828.685
	6.236.205	1.025.335	1.129.844	7.608.852

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.804 tkr., er der givet pant i materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 26.341 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.000 tkr., der giver pant i ovenstående materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevet på i alt 3.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

2020

2019

Medarbejderforhold

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NSV1 ApS for 2020 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 samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets finansieringsomkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under opførsel var tidligere indregnet i resultatopgørelsen. Praksis ændres til, at finansieringsomkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under opførsel indregnes i kostprisen herpå.

Årsagen til praksisændringen er, at indregning af finansieringsomkostninger i kostprisen på materielle anlægsaktiver under opførsel giver et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver, egenkapital, finansielle stilling og resultat.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2020 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 484 tkr. og årets resultat efter skat med 378 tkr. som følge af indregnet finansieringsomkostninger i materielle anlægsaktiver under opførsel. Balancesummen ultimo forøges med 484 tkr., som kan henføres til finansieringsomkostningerne. For 2019 er årets resultat før skat ændret med 705 tkr. og efter skat med 550 tkr., mens balancesummen er forøget med 705 tkr. og egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er forøget med 550 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 155 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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 med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 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.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

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 indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i resultatopgørelsen.