



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2023

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 Kommune: 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

Støvring, den 30. juni 2023

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 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 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35810

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud fra moderselskabet på 9.400 tkr., som er gået på egenkapitalen og påvirker denne positivt.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB		-157.073	-258.615
Andre finansielle indtægter.....		360.417	168.645
Andre finansielle omkostninger.....		-21.799	-10.829
RESULTAT FØR SKAT		181.545	-100.799
Skat af årets resultat.....	1	-39.763	22.352
ÅRETS RESULTAT		141.782	-78.447
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		141.782	-78.447
I ALT		141.782	-78.447

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....		34.190.055	27.265.126
Materielle anlægsaktiver.....	2	34.190.055	27.265.126
ANLÆGSAKTIVER.....		34.190.055	27.265.126
Afledte finansielle instrumenter.....	3	97.289	0
Andre tilgodehavender.....		0	90.482
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		101.324	0
Tilgodehavender.....	4	198.613	90.482
Likvide beholdninger.....		2.557	2.665
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		201.170	93.147
AKTIVER.....		34.391.225	27.358.273
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		9.722.761	180.979
EGENKAPITAL.....		9.772.761	230.979
Hensættelse til udskudt skat.....		4.710.449	4.515.827
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.710.449	4.515.827
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.856.620	3.804.092
Afledte finansielle instrumenter.....	3	0	210.502
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.856.620	4.014.594
Gæld til realkreditinstitutter.....		950.736	953.079
Gæld til pengeinstitutter.....		10.653.192	8.282.897
Gældsbreve.....		0	9.281.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		284.726	26.720
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.975.685	0
Afledte finansielle instrumenter.....	3	0	52.626
Anden gæld.....		187.056	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.051.395	18.596.873
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.908.015	22.611.467
PASSIVER.....		34.391.225	27.358.273
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	180.979	230.979
Forslag til resultatdisponering.....		141.782	141.782
Modtaget tilskud.....		9.400.000	9.400.000
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	9.722.761	9.772.761

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-101.324	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-53.535	0	
Regulering af udskudt skat.....	194.622	-22.352	
	39.763	-22.352	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris 1. januar 2022.....		27.265.126	
Korrektion til primo.....		75.814	
Tilgang.....		6.849.115	
Kostpris 31. december 2022.....		34.190.055	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		34.190.055	
 Afledte finansielle instrumenter			 3
<p>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 4,8 mio. kr. og har en restløbetid på 4 år tilsvarende lånets restløbetid.</p> <p>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.</p> <p>Sikringsinstrumenterne påvirker balance og resultatopgørelse således:</p>			
		Renteswap, prioritetsgæld	
Dagsværdi 31. december 2022:			
Aktiver.....		97.289	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		360.417	
	2022 kr.	2021 kr.	
Tilgodehavender med forfald senere end et år			4
Afledte finansielle instrumenter.....	72.967	0	
	72.967	0	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.807.356	950.736	0	4.757.171	
Afledte finansielle instrumenter.....	0	0	0	263.128	
	3.807.356	950.736	0	5.020.299	
 Eventualposter mv.					 6
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Torben Enggaard Group ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.867 tkr. er der givet pant i materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis rgnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 34.190 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 dponeret til sikkerhed for bankgæld.					
			2022	2021	
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NSV1 ApS for 2022 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.

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 i resultatopgørelsen 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.

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 fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 nominal 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 indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

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