



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. april 2024

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.....	12-14

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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. april 2024

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 2023 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. april 2024

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

Årets resultat er påvirket af nedskrivning af selskabets investeringsejendom under opførsel, som følge af, at afkastkrav på selskabes ejendom er vurderet til 4,5%.

Selskabets ejendom, investeringsejendom under opførsel, er indregnet til kostpris, og nærmere beskrevet i note til investeringsejendomme. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud fra moderselskabet på 27.800 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB		-93.412	-157.073
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.500.000	0
Andre finansielle indtægter.....		103.072	360.417
Andre finansielle omkostninger.....	1	-69.050	-21.799
RESULTAT FØR SKAT		-2.559.390	181.545
Skat af årets resultat.....	2	563.154	-39.763
ÅRETS RESULTAT		-1.996.236	141.782
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.996.236	141.782
I ALT		-1.996.236	141.782

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme under opførsel.....		76.910.895	34.190.055
Materielle anlægsaktiver.....	3	76.910.895	34.190.055
ANLÆGSAKTIVER.....		76.910.895	34.190.055
Afledte finansielle instrumenter.....	4	0	97.289
Andre tilgodehavender.....		620.710	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		290.848	101.324
Tilgodehavender.....		911.558	198.613
Likvide beholdninger.....		986.223	2.557
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.897.781	201.170
AKTIVER.....		78.808.676	34.391.225
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		35.526.525	9.722.761
EGENKAPITAL.....		35.576.525	9.772.761
Hensættelse til udskudt skat.....		4.438.143	4.710.449
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.438.143	4.710.449
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.318.675	2.856.620
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.318.675	2.856.620
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	950.736
Gæld til pengeinstitutter.....		29.390.355	10.653.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		559.631	284.726
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.525.347	4.975.685
Anden gæld.....		0	187.056
Kortfristede gældsforpligtelser.....		35.475.333	17.051.395
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		38.794.008	19.908.015
PASSIVER.....		78.808.676	34.391.225
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	9.722.761	9.772.761
Forslag til resultatdisponering.....		-1.996.236	-1.996.236
Modtaget koncerntilskud.....		27.800.000	27.800.000
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	35.526.525	35.576.525

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	69.050	21.799	
	69.050	21.799	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-290.848	-101.324	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-53.535	
Regulering af udskudt skat.....	-272.306	194.622	
	-563.154	39.763	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje- domme under opførsel	
Kostpris 1. januar 2023.....		34.190.056	
Tilgang.....		45.220.839	
Kostpris 31. december 2023.....		79.410.895	
Nedskrivning.....		2.500.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		2.500.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		76.910.895	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		1.254.174	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringseje- omme under opførsel	
Dagsværdi 31. december 2023.....		76.910.895	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-2.500.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom, en beboelsesejendom beliggende i et attraktivt område i Gug, er indregnet til kostpris. Der er ved beregning af dagsværdi for det færdiggjorte projekt med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på vurderet afkastkrav og driftsresultat, identificeret et nedskrivningsbehov. Afkastkravet er fastsat til 4,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de pågældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstype, ejendommens beliggenhed mm. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

4

Selskabet har i år indfriet en renteswap ifm. indfrielse af lån. Renteswap var indgået for regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på prioritetsgælden. Renteswappen var indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og sikrede en fast rente på 2,19 % på det variabelt forrentede lån.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.318.675	0	3.318.675	3.807.356
	3.318.675	0	3.318.675	3.807.356

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 3.866 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 76.911 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 40.834 tkr., der giver pant i ovenstående materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevet på i alt 40.834 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

	2023	2022
--	------	------

Medarbejderforhold

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NSV1 ApS for 2023 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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 af årets resultat

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 kostpris 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 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 nettosalgpris 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.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.