

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**NBV 31 ApS**  
**Rosenhøjvej 17 A**  
**8410 Rønde**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17 / 2 2022

Kurt Bache

---

Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 40 63 86 95**

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning                             | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

### Ledelsesberetning mv.

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning   | 7 |

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8  |
| Resultatopgørelse        | 11 |
| Balance                  | 12 |
| Egenkapitalopgørelse     | 14 |
| Noter                    | 15 |

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for NBV 31 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 17 / 2 2022

### Direktion

Kurt Bache

### Bestyrelse

Kurt Bache  
Formand

Michael Bache

Ulrich Bache

Anette Bache

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i NBV 31 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NBV 31 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den 17 / 2 2022

**Kovsted & Skovgård**  
**Statsautoriseret revisionspartnerselskab**  
CVR-nr.: 38751646

Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Selskabsoplysninger

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | NBV 31 ApS<br>Rosenhøjvej 17 A<br>8410 Rønede  |
|                   | CVR-nr: 40 63 86 95<br>Stiftet: 4. juli 2019<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december            |
| <b>Bestyrelse</b> | Kurt Bache, formand<br>Michael Bache<br>Ulrich Bache<br>Anette Bache                             |
| <b>Direktion</b>  | Kurt Bache   |
| <b>Revisor</b>    | Kovsted & Skovgård<br>Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Hovedgaden 34,1<br>8410 Rønede |

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af erhvervslejemål.

### Usædvanlige forhold

Sammenligningstallene dækker over selskabets første regnskabsår omfattende en periode på 18 måneder.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 14.501.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Det er ledelsens forventning, at den tabte egenkapital reetableres ved fremtidig indtjening.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for NBV 31 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede lejekontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | <u>Brugstid</u> |
|-----------|-----------------|
| Bygninger | 50 år           |

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note  | 2021             | 2019/20          |
|---|------------------|------------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b>   | <b>1.900.278</b> | <b>2.836.954</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -710.247         | -710.247         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>1.190.031</b> | <b>2.126.707</b> |
| Andre finansielle omkostninger                                    | -1.175.530       | -2.171.365       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>14.501</b>    | <b>-44.658</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>14.501</b>    | <b>-44.658</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                            |                  |                  |
| Overført resultat   | 14.501           | -44.658          |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b>14.501</b>    | <b>-44.658</b>   |

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

| Note                            | 2021              | 2020              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger             | 24.188.305        | 24.898.552        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>24.188.305</b> | <b>24.898.552</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>            | <b>24.188.305</b> | <b>24.898.552</b> |
| Andre tilgodehavender           | 0                 | 125.279           |
| Periodeafgrænsningsposter       | 13.514            | 12.637            |
| <b>Tilgodehavender</b>          | <b>13.514</b>     | <b>137.916</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>0</b>          | <b>124.211</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>        | <b>13.514</b>     | <b>262.127</b>    |
| <b>AKTIVER</b>                  | <b>24.201.819</b> | <b>25.160.679</b> |

## Balance 31. december

### PASSIVER

| Note   | 2021              | 2020              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                                  | -30.157           | -44.658           |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 | <b>9.843</b>      | <b>-4.658</b>     |
| Langfristet gæld til virksomhedsdeltager           | 23.341.441        | 24.202.477        |
| Deposita   | 703.563           | 695.943           |
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>           | <b>24.045.004</b> | <b>24.898.420</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 12.750            | 10.600            |
| Anden gæld   | 134.222           | 256.317           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           | 0                 | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>146.972</b>    | <b>266.917</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                           | <b>24.191.976</b> | <b>25.165.337</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                    | <b>24.201.819</b> | <b>25.160.679</b> |
| 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. |                   |                   |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital primo         | 40.000         | 40.000         |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b> | <b>40.000</b>  | <b>40.000</b>  |
| Overført resultat, primo         | -44.658        | 0              |
| Årets resultat                   | 14.501         | -44.658        |
| <b>Overført resultat ultimo</b>  | <b>-30.157</b> | <b>-44.658</b> |
| <b>EGENKAPITAL</b>               | <b>9.843</b>   | <b>-4.658</b>  |

## Noter

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|------------------------|
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                        |
| Langfristet gæld til virksomhedsdeltager | 24.202.477          | 23.341.441           | 18.750.000             |
| Deposita                                 | 695.943             | 703.563              | 703.563                |
|  | <b>24.898.420</b>   | <b>24.045.004</b>    | <b>19.453.563</b>      |

### 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 3.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i ejendommen Niels Bohrs Vej 31 C, Skanderborg, foreligger 2 stk. afgiftspantebreve på henholdsvis kr. 5.700.000 samt kr. 15.000.000.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Bache

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-751121717040

IP: 83.95.xxx.xxx

2022-02-17 13:33:03 UTC

NEM ID 

## Ulrich Bache

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-989676123561

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-02-17 13:39:20 UTC

NEM ID 

## Kurt Bache

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-143536069861

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-02-17 15:16:33 UTC

NEM ID 

## Kurt Bache

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-143536069861

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-02-17 15:16:33 UTC

NEM ID 

## Anette Bache

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-446532330220

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-02-17 18:25:10 UTC

NEM ID 

## Diana Poulsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:44655481

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-02-18 07:01:00 UTC

NEM ID 

## Kurt Bache

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-143536069861

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-02-18 08:08:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LEW8J-53ZHS-D4CWF-J53Y2-JH03-FPXZY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>