

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**NBV 31 ApS**  
**Rosenhøjvej 17A**  
**Ugelbølle**  
**8410 Rønde**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26 / 4 2024

Kurt Bache

---

Dirigent

Medlem af:

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

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

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for NBV 31 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

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.

Rønede, den 26 / 4 2024

### Direktion

Kurt Bache

### Bestyrelse

Michael Bache  
Formand

Ulrich Bache

Anette Bache

Kurt Bache

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i NBV 31 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NBV 31 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Rønede, den 26 / 4 2024

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

Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af erhvervslejemål.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 347.435.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for NBV 31 ApS for 2023 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

Årsregnskabet 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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

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 virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>2.121.692</b>	<b>1.985.554</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-473.777	-473.637
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.647.915</b>	<b>1.511.917</b>
Andre finansielle indtægter	56.737	30.257
Andre finansielle omkostninger	-1.357.217	-1.216.170
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>347.435</b>	<b>326.004</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>347.435</b>	<b>326.004</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	347.435	326.004
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>347.435</b>	<b>326.004</b>

## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2023	2022
Grunde og bygninger	23.254.821	23.728.598
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.254.821</b>	<b>23.728.598</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>23.254.821</b>	<b>23.728.598</b>
Selskabsskat	11.278	0
Andre tilgodehavender	61	0
Periodeafgrænsningsposter	15.666	13.782
<b>Tilgodehavender</b>	<b>27.005</b>	<b>13.782</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.053.273	1.131.785
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>1.053.273</b>	<b>1.131.785</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>520.843</b>	<b>440.215</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.601.121</b>	<b>1.585.782</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>24.855.942</b>	<b>25.314.380</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	643.282	295.847
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>683.282</b>	<b>335.847</b>
Langfristet gæld til virksomhedsdeltager	23.063.364	23.955.369
Deposita	796.914	741.843
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>23.860.278</b>	<b>24.697.212</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.750	12.750
Anden gæld	299.632	268.571
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>312.382</b>	<b>281.321</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>24.172.660</b>	<b>24.978.533</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>24.855.942</b>	<b>25.314.380</b>

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	295.847	-30.157
Årets resultat	347.435	326.004
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>643.282</b>	<b>295.847</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>683.282</b>	<b>335.847</b>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Langfristet gæld til virksomhedsdeltager	23.955.369	23.063.364	17.150.000
Deposita	741.844	796.914	796.914
	<b>24.697.213</b>	<b>23.860.278</b>	<b>17.946.914</b>
<b>2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>			
Andre værdipapirer		1.053.273	1.131.785
		<b>1.053.273</b>	<b>1.131.785</b>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>			
Andre værdipapirer		0	30.257
		<b>0</b>	<b>30.257</b>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>			
Andre værdipapirer		78.512	0
		<b>78.512</b>	<b>0</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Der er ikke indregnet udskudt skat på t.kr. 150 som vedrører forskelsværdi på ejendomme samt fremførbare skattemæssige underskud.			

# PENNEO

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

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

## Ulrich Bache

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf056a9a-736f-48c7-8abd-7e8e149d2fee

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-04-26 13:08:43 UTC



## Michael Bache

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7174be87-3703-4876-a2fe-e09cc576c83f

IP: 83.95.xxx.xxx

2024-04-29 06:09:14 UTC



## Kurt Bache

Direktør

Serienummer: de7ad278-1624-4b75-a85d-3595e1210a31

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-04-29 07:31:15 UTC



## Kurt Bache

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: de7ad278-1624-4b75-a85d-3595e1210a31

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-04-29 07:31:15 UTC



## Anette Bache

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 22ae4af0-0d0c-45a2-9e8f-325c1040cd2c

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-05-02 04:54:52 UTC



## Diana Skovmand Poulsen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivni...

Serienummer: 18ab6b77-c0ea-4e17-aeb0-ee106b14d048

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-05-02 05:14:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: 77NCU-BEQFY-Z21SQ-5L061-JMU2X-M1UFY

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>**. 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/validator**

# PENNEO

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

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

**Kurt Bache**

**Dirigent**

Serienummer: de7ad278-1624-4b75-a85d-3595e1210a31

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-05-02 08:08:08 UTC



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>**. 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/validator>**