

---

# **NONVED ApS**

**CVR-nr.: 36531835**

Allégade 47  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**10/06/2024**

---

**Christian Nonved**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      NONVED ApS  
Allégade 47  
5000 Odense C

CVR-nr.:            36531835  
Regnskabsår:    01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for NONVED ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 10/06/2024

## **Direktion**

Christian Nonved

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af ejendomme samt hermed forbundene aktiviteter.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et resultat på T.DKK 2.369, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på T.DKK 17.770.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabsloven § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lejerelaterede omkostninger på de enkelte ejendomme herunder administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsaktiver udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsaktiver måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusiv købsomkostninger.

Kostprisen for egen opførte investeringer omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførsels- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringer til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringer indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>3.905.277</b>	<b>1.857.582</b>
Personaleomkostninger	1	-5.660	-17.208
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>3.899.617</b>	<b>1.840.374</b>
Andre finansielle indtægter		0	747.706
Øvrige finansielle omkostninger		-859.728	-399.480
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.039.889</b>	<b>2.188.600</b>
Skat af årets resultat	2	-671.090	-499.778
<b>Årets resultat</b>		<b>2.368.799</b>	<b>1.688.822</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.368.799	1.688.822
<b>I alt</b>		<b>2.368.799</b>	<b>1.688.822</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		43.492.542	40.963.973
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>43.492.542</b>	<b>40.963.973</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>43.492.542</b>	<b>40.963.973</b>
Likvide beholdninger		278.958	1.063.409
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>278.958</b>	<b>1.063.409</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>43.771.500</b>	<b>42.027.382</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		17.719.996	15.351.197
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>17.769.996</b>	<b>15.401.197</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.771.220	3.261.104
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.771.220</b>	<b>3.261.104</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.185.265	11.108.504
Gæld til banker		8.871.824	8.517.823
Ansvarlig lånekapital		1.260.422	2.441.562
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>21.317.511</b>	<b>22.067.889</b>
Gæld til realkreditinstitutter		136.419	139.844
Gæld til banker		0	399.155
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		776.354	758.193
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>912.773</b>	<b>1.297.192</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>22.230.284</b>	<b>23.365.081</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>43.771.500</b>	<b>42.027.382</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	15.351.197	15.401.197
Årets resultat	0	2.368.799	2.368.799
Egenkapital, ultimo	50.000	17.719.996	17.769.996

Der er siden stiftelse 2. februar 2015 ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen.

Virksomhedskapitalen udgør nom. 50 stk. á kr. 1.000.

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	0	7.313
Andre personaleomkostninger	5.660	9.895
	<b>5.660</b>	<b>17.208</b>
Gennemsnitlig antal ansatte	<b>0</b>	<b>0</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat sambeskatning	160.974	431.706
Udskudt skat	510.116	68.072
	<b>671.090</b>	<b>499.778</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	26.830.142
Tilgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.830.142</b>
Værdiregulering til dagsværdi primo	14.133.831
Årets værdiregulering til dagsværdi	2.528.569
<b>Værdiregulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>16.662.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>43.492.542</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af bedømmelser af markedsniveauet.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en afkastprocent på 4,25%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen

Afkastprocent	4,00 %	4,25 %	4,50 %
<b>Dagsværdi</b>	DKK 46.210.825	DKK 43.492.541	DKK 41.076.289
<b>Ændring i dagsværdi</b>	DKK 2.718.284	DKK 0	DKK -2.416.252

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	11.321.684	136.419	11.185.265	10.665.174
Kreditinstitutter	8.871.824	0	8.871.824	8.871.824
Ansvarlig lånekapital	1.260.422	0	1.260.422	0
	<b>21.453.930</b>	<b>136.419</b>	<b>21.317.511</b>	<b>19.263.439</b>

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med administrationselskabet Nonved Holding ApS og øvrige tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør T.DKK 43.493.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0