



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

NK INVEST APS
DAMSTIEN 38, 2720 VANLØSE
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2022

Nicolai Kærgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NK INVEST ApS Damstien 38 2720 Vanløse
	CVR-nr.: 25 16 64 26 Stiftet: 1. januar 2000 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Nicolai Dines Kærgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Nordea Vesterbrogade 8 0900 København C
	Nordnet Havneholmen 25, 7. 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for NK INVEST 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. december 2022

Direktion:

Nicolai Dines Kærgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i NK INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NK INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kalundborg, den 18. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kia Witthøfft Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46585

Inge Linkamp
Registreret revisor
MNE-nr. mne8729

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er finansielle investeringer, salg af managementydelser og udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat er påvirket af årets negative kursudvikling på beholdningerne af de børsnoterede værdipapirer. Kurstabet, der er urealiseret, skyldes den generelle uro på de finansielle markeder.

Når det ses i sammenhæng med den betydelige kursstigning sidste år, anses resultatet for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOTAB		-1.050.172	-4.026.411
Personaleomkostninger.....	1	-298.500	-424.531
Af- og nedskrivninger.....		-44.808	-44.808
DRIFTSRESULTAT		-1.393.480	-4.495.750
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		0	4.687.627
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		-5.151.160	2.064.732
Andre finansielle indtægter.....	2	17.818.723	27.881.870
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		65.593	-1.366.796
Andre finansielle omkostninger.....	3	-14.719.794	-232.026
RESULTAT FØR SKAT		-3.380.118	28.539.657
Skat af årets resultat.....		-801	-4.991.509
ÅRETS RESULTAT		-3.380.919	23.548.148
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....		-5.380.919	21.548.148
I ALT		-3.380.919	23.548.148

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		1.970.509	2.015.317
Materielle anlægsaktiver.....	4	1.970.509	2.015.317
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.320.717	1
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		40.000	53.334
Andre værdipapirer.....		15.816.412	19.338.557
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		1.582.494	2.589.775
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		3.467.383	2.587.123
Lejededesitum og andre tilgodehavender.....		5.912.784	5.805.645
Finansielle anlægsaktiver.....	5	28.139.790	30.374.435
ANLÆGSAKTIVER.....		30.110.299	32.389.752
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		135.000	125.000
Udskudte skatteaktiver.....		2.400	3.201
Andre tilgodehavender.....		1.047.426	1.698.502
Tilgodehavende selskabsskat.....		264.260	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		9.859	0
Tilgodehavender.....		1.458.945	1.826.703
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	68.026.161	78.678.050
Værdipapirer.....		68.026.161	78.678.050
Likvide beholdninger.....		18.933.994	4.320.829
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		88.419.100	84.825.582
AKTIVER.....		118.529.399	117.215.334

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		102.679.846	108.060.765
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	2.000.000
EGENKAPITAL.....		104.804.846	110.185.765
Selskabsskat.....		9.877	1.116.273
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		2.152.098	3.643.178
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.161.975	4.759.451
Gæld til pengeinstitutter.....		176.479	49.393
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		120.000	53.720
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.328.164	1.275.314
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		120.197	169.118
Selskabsskat.....		1.348.041	193.376
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		1.385.670	492.100
Anden gæld.....		7.072.027	37.097
Periodeafgrænsningsposter.....		12.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.562.578	2.270.118
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.724.553	7.029.569
PASSIVER.....		118.529.399	117.215.334
Eventualposter mv.	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	125.000	108.060.765	2.000.000	110.185.765
Forslag til resultatdisponering.....		-5.380.919	2.000.000	-3.380.919
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 30. juni 2022.....	125.000	102.679.846	2.000.000	104.804.846

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	298.500	372.100	
Andre personaleomkostninger.....	0	52.431	
	298.500	424.531	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	558.224	596.041	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	17.260.499	27.285.829	
	17.818.723	27.881.870	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	51.013	76.797	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	14.668.781	155.229	
	14.719.794	232.026	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2021.....		2.389.892	
Kostpris 30. juni 2022.....		2.389.892	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		374.575	
Årets afskrivninger		44.808	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....		419.383	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		1.970.509	
Finansielle anlægsaktiver			5
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. juli 2021.....	107.001	53.334	13.226.491
Tilgang.....	1.320.716	0	0
Afgang.....	0	0	1.629.016
Kostpris 30. juni 2022.....	1.427.717	53.334	14.855.507
Værdireguleringer 1. juli 2021.....	-107.000	0	6.112.065
Årets værdireguleringer	0	-13.334	-5.151.160
Værdireguleringer 30. juni 2022.....	-107.000	-13.334	960.905
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	1.320.717	40.000	15.816.412

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

5

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2021.....	32.173.059	2.587.123	5.805.645
Tilgang / afgang.....	-1.456.348	880.260	107.139
Kostpris 30. juni 2022.....	30.716.711	3.467.383	5.912.784
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	29.583.284	0	0
Årets nedskrivning.....	-449.067	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	29.134.217	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	1.582.494	3.467.383	5.912.784

Tilgodehavende efter 5 år udgør kr. 0.

Andre værdipapirer og kapitalandele

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 30. juni 2022.....	68.026.161
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	6.112.065

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Selskabsskat.....	1.093.658	1.083.781	0	1.348.042
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	3.537.768	1.385.670	0	4.135.278
	4.631.426	2.469.451	0	5.483.320

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Eventualforpligtelser**

Der er fortsat fremsendt udkast til klageskrift med erstatningskrav mod selskabet, i forbindelse med køb af virksomhed. Kravet er afvist og de fremførte postulater bestridt.

Leasingkontrakterne har en restløbetid på 6 mdr. med en samlet restleasingydelse på tkr. 52.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor dattervirksomhederne Selskabet af 25. marts 2015 DK ApS og Selskabet af 25. marts 2015 II ApS.

Selskabet har afgivet økonomisk forpligtelse for Hørsholm Hovedgade ApS begrænset til tkr. 1.000.

Selskabet har en igangværende skatteforespørgsel, som forventes afsluttet i 2022/2023. Selskabet forventer ikke udløsning af skattebetaling i forbindelse hermed.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 1.358 tkr. pr. balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NK INVEST ApS for 2021/22 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendommens direkte driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, fordringer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-20%

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden ikke-børsnoterede aktier med en ejerandel på under 10%. Aktierne måles til indre værdi efter seneste aflagte årsrapport svarende til tilnærmet dagsværdi. For aktier, hvor der endnu ikke foreligger en årsrapport for 1. regnskabsår, anvendes kostpris som tilnærmet dagsværdi.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme 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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.