

**N K INVEST APS  
Torsmark 51  
8700 Horsens**

**CVR-nummer: 29199167**

**ÅRSRAPPORT  
1. juni 2022 til 31. maj 2023**

This document has esignatur Agreement-ID: 0fc359WJxYp250977398

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/09 2023

---

Niels Peter Kauffeldt  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. juni 2022 - 31. maj 2023**

Resultatopgørelse.....	6
Balance .....	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juni 2022 - 31. maj 2023 for N K INVEST APS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. september 2023

Direktion

Niels Peter Kauffeldt

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i N K INVEST APS

Vi har opstillet årsregnskabet for N K INVEST APS for perioden 1. juni 2022 - 31. maj 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 revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Ry, den 18. september 2023

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Niels Jørn Jeppesen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne2896

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at fungere som holdingselskab for To Skæghøj ApS og evt. andre datterselskaber, endvidere skal selskabet drive investeringsvirksomhed med henblik på forrentning af opsparet kapital.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JUNI 2022 - 31. MAJ 2023**

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>75.598</b>	<b>78.301</b>
1 Personalemkostninger .....	-484.044	-311.477
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-160.000	-130.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-568.446</b>	<b>-363.176</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	50.654	938.517
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	278.476	319.325
Andre finansielle indtægter .....	99	0
Andre finansielle omkostninger .....	-508.127	-552.706
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-747.344</b>	<b>341.960</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-747.344</b>	<b>341.960</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	500.000	114.400
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	-2.949.346	-1.061.483
Overført resultat .....	1.702.002	1.289.043
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-747.344</b>	<b>341.960</b>

**BALANCE PR. 31. MAJ 2023**  
**AKTIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Grunde og bygninger .....	4.429.925	4.505.925
Produktionsanlæg og maskiner.....	452.000	536.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.881.925</b>	<b>5.041.925</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	2.186.456	5.135.802
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.186.456</b>	<b>5.135.802</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>7.068.381</b>	<b>10.177.727</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	3.000.000	0
Selskabsskat.....	151.472	76.267
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.151.472</b>	<b>76.267</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4.582.134	5.489.207
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>4.582.134</b>	<b>5.489.207</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>116.205</b>	<b>27.372</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>7.849.811</b>	<b>5.592.846</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>14.918.192</b>	<b>15.770.573</b>

**BALANCE PR. 31. MAJ 2023**  
**PASSIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	2.121.456	5.070.802
Overført resultat.....	8.656.532	6.954.529
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	500.000	114.400
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>11.402.988</b>	<b>12.264.731</b>
Prioritetsgæld.....	3.350.000	3.350.000
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.350.000</b>	<b>3.350.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	83.650	81.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	36.945	36.946
Anden gæld .....	23.109	23.096
Periodeafgrænsningsposter .....	21.500	14.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>165.204</b>	<b>155.842</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>3.515.204</b>	<b>3.505.842</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>14.918.192</b>	<b>15.770.573</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	2022/23	2021/22
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	478.864	307.053
Andre omkostninger til social sikring .....	5.180	4.424
	<u>484.044</u>	<u>311.477</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	3.350.000	3.350.000	3.350.000
	<u>3.350.000</u>	<u>3.350.000</u>	<u>3.350.000</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Eventualaktiv som vedr. forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af grunde og bygninger kan beregnes til 150 tkr.  
Beløbet er ikke afsat i balancen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Tinglyst gæld for 4.453 tkr. i matr.nr. 0993 ÅRB Århus Bygrunde.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for N K INVEST APS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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

Grunde og bygninger måles til kostpris. Der afskrives over 50 år på grunde og bygninger, den bogførte værdi anses for at være udtryk for ejendommens restværdi efter afsluttet brugstid.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Finansielle anlægsaktiver****Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi metode og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen i associeret og de tilknyttede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**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.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels Peter Kauffeldt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Peter Kauffeldt

Dirigent

På vegne af N K Invest ApS

ID: 542ba94a-6446-40e0-9747-a8d0ee27f075

Tidspunkt for underskrift: 09-10-2023 kl.: 14:41:27

Underskrevet med MitID



## Niels Peter Kauffeldt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Peter Kauffeldt

Direktør

På vegne af N K Invest ApS

ID: 542ba94a-6446-40e0-9747-a8d0ee27f075

Tidspunkt for underskrift: 09-10-2023 kl.: 14:41:27

Underskrevet med MitID



## Niels Jørn Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Jørn Brink Jeppesen

Revisor

På vegne af Revision Ry & Hammel

ID: 578b96c2-aede-4d55-a835-6bcef4a10b31

Tidspunkt for underskrift: 09-10-2023 kl.: 14:42:58

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0fc359WJxYp250977398

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).