



DM REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Ulstrupvej 10

DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00

Cvr.nr. 14 56 93 91

Email: info@dm-revision.dk

Web: www.dm-revision.dk

ÅRSRAPPORT 2021

NKOTB ApS

c/o Jens Holch Heebøll Oldenvej 21 Munkegårde
3490 Kvistgård

CVR nr. 41247061

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 3. august 2022

Dirigent

Jens Holch Heebøll

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

NKOTB ApS
c/o Jens Holch Heebøll Oldenvej 21 Munkegårde
3490 Kvistgård

CVR-nr.: 41247061
Stiftelsesdato: 16. marts 2020
Hjemsted: Helsingør Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Selskabet har ingen bestyrelse

Direktion

Jens Holch Heebøll

Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision
Ulstrupvej 10
4682 Tureby

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 3. august 2022,
på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for NKOTB ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 3. august 2022

Direktion:

Jens Holch Heebøll

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i NKOTB ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for NKOTB ApS for regnskabsåret 2021 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 den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse 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 revisorers etiske adfærd (IEASBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Tureby, den 3. august 2022

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth
Registreret revisor
mne15510

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom samt alt andet dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2021 et resultat før skat på kr. 2.027.886.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NKOTB ApS 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i regnskabet for:

Fugleburet Holding ApS, Oldenvej 21, Munkegårde, 3490 Kvistgård, cvr-nr. 39 34 53 90.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 for delkoncerner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og rabatter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens løbende driftsomkostninger herunder udgifter til el, vand, varme, renovation, ejendomsskatter, forsikring mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

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

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, svarende til kurs 100.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab	1.391.422	-2.599.813
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	708.580	7.659.250
Andre finansielle omkostninger	-72.116	-160.319
Ordinært resultat før skat	2.027.886	4.899.118
1. Skat af årets resultat	-445.437	-1.077.802
ÅRETS RESULTAT	1.582.449	3.821.316
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.582.449	3.821.316
Disponeret i alt	1.582.449	3.821.316

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2. Investeringsejendomme	19.000.000	18.248.000
Materielle anlægsaktiver i alt	19.000.000	18.248.000
Anlægsaktiver i alt	19.000.000	18.248.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.725	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	462.217	0
Andre tilgodehavender	0	419.998
Tilgodehavender i alt	508.942	419.998
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	12.021	0
Likvide beholdninger i alt	12.021	0
Omsætningsaktiver i alt	520.963	419.998
AKTIVER I ALT	19.520.963	18.667.998

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	5.403.765	3.821.316
Egenkapital i alt	<u>5.443.765</u>	<u>3.861.316</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	1.985.456	1.077.802
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.985.456</u>	<u>1.077.802</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.526.360	6.058.636
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.526.360</u>	<u>6.058.636</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	550.113	0
Gæld til pengeinstitutter	0	31.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.365	30.532
Anden gæld	1.919.904	7.608.652
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.565.382</u>	<u>7.670.244</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.091.742</u>	<u>13.728.880</u>
PASSIVER I ALT	<u>19.520.963</u>	<u>18.667.998</u>
4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2021	2020
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	271.565	0
Regulering af udskudt skat	-907.654	-1.077.802
Regulering af tidligere års skat	190.652	0
	-445.437	-1.077.802
2. Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme	10.588.750	0
Tilgang i årets løb	43.420	10.588.750
Værdireguleringer, primo	7.659.250	0
Årets værdireguleringer	708.580	7.659.250
	19.000.000	18.248.000

Erhvervsejendommen opført til tkr. 19.000 består af 1 stk. erhvervsejendom i Birkerød kommune.

Ejendommens dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat krav til afkast.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5% for erhvervsejendommen.

Denne er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 7.333.

Noter

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser:

Tilknyttet virksomhed samt kapitalejer har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for selskabets mellemværende med pengeinstitutter.

Hæftelse i sambeskatningen:

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet Fugleburet Holding ApS, cvr.nr. 39 34 53 90, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 10.076, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 19.000.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover sædvanlige forretningsmæssige.

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.”

Jens Holch Heebøll

Direktør 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-756421533922

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-08-04 15:06:40 UTC

NEM ID 

Merete Leth

Registreret revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 80.209.xxx.xxx

2022-08-04 15:08:45 UTC

NEM ID 

Jens Holch Heebøll

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-756421533922

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-08-04 15:10:32 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L80BT-8FPLO-07B6E-PCFGF-G6V5F-V75LU

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 tidsstemplet 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/validate>