

N3 Invest ApS

Ndr Landevej 37A

6270 Tønder

CVR-nr. 42 06 17 35

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2023

Omar Nazir
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	6
Balance pr. 31. december 2022	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for N3 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 11. juli 2023

Direktion

Omar Nazir
direktør

Ozair Nazir
direktør

Siar Nazir
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i N3 Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N3 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 (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 selskabets 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, selskabet 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.

Tønder, den 11. juli 2023

Tønder Revision

godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 14 28 07

Jakob Matthiesen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49099

Selskabsoplysninger

Selskabet	N3 Invest ApS Ndr Landevej 37A 6270 Tønder
	CVR-nr.: 42 06 17 35
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 27. januar 2021
	Regnskabsår: 2. regnskabsår
	Hjemsted: Tønder
Direktion	Omar Nazir, direktør Ozair Nazir, direktør Siar Nazir, direktør
Revisor	Tønder Revision godkendt revisionsaktieselskab Søndergade 14 6270 Tønder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i ejendomsinvestering og udlejning af ejendomme samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed efter direktionens skøn.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		102.287	124.300
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-28.646	-28.646
Resultat før finansielle poster		73.641	95.654
Finansielle indtægter	1	3.001	1.600
Finansielle omkostninger	2	-76.388	-51.346
Resultat før skat		254	45.908
Skat af årets resultat	3	-56	-9.264
Årets resultat		198	36.644
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		198	36.644
		198	36.644

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.442.708	2.471.354
Materielle anlægsaktiver	4	2.442.708	2.471.354
Anlægsaktiver i alt		2.442.708	2.471.354
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		77.883	82.750
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	3.800
Selskabsskat		15.642	6.434
Tilgodehavender		93.525	92.984
Likvide beholdninger		113	0
Omsætningsaktiver i alt		93.638	92.984
Aktiver i alt		2.536.346	2.564.338

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		33.042	36.644
Egenkapital		73.042	76.644
Hensættelse til udskudt skat		31.396	15.698
Hensatte forpligtelser i alt		31.396	15.698
Gæld til realkreditinstitutter		1.448.346	1.547.002
Andre kreditinstitutter		240.498	284.313
Deposita		45.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.733.844	1.831.315
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	127.721	90.000
Banker		0	33.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til kapitalinteressere		201.552	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		286.416	469.200
Anden gæld		74.375	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser		698.064	640.681
Gældsforpligtelser i alt		2.431.908	2.471.996
Passiver i alt		2.536.346	2.564.338

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	32.844	72.844
Årets resultat	0	198	198
Egenkapital 31. december 2022	40.000	33.042	73.042

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.001	1.600
	<u>3.001</u>	<u>1.600</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	76.388	51.346
	<u>76.388</u>	<u>51.346</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-15.642	-6.434
Årets udskudte skat	15.698	15.698
	<u>56</u>	<u>9.264</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2022	2.500.000
Kostpris 31. december 2022	2.500.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	28.646
Årets afskrivninger	28.646
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	57.292
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	2.442.708

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.607.002	1.531.667	83.321	1.153.016
Andre kreditinstitutter	314.313	284.898	44.400	41.998
Deposita	0	45.000	0	0
	1.921.315	1.861.565	127.721	1.195.014

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet N3 Group ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.607, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi statusdagen udgør t.kr. 2.471.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 300 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N3 Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem netto-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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.