

**NKTJ ApS**  
**Europaplads 16, 1.**  
**8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 43 72 58 15**

---

**Årsrapport for 2022/23**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 3. juli 2024

---

Michael Perry  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. december 2022 - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2022 - 31. december 2023 for NKTJ 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2022 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Aarhus, den 3. juli 2024

### Direktion

Michael Perry  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i NKTJ ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for NKTJ ApS for regnskabsåret 1. december 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 3. juli 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lynge Jensen  
Registreret revisor  
mne10948

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

NKTJ ApS  
Europaplads 16, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 43 72 58 15

Regnskabsperiode: 1. december 2022 - 31. december 2023

Hjemsted: Aarhus

**Direktion**

Michael Perry, direktør

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at eje, udvikle og udleje ejendomme samt drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 144.044, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 8.180.717.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NKTJ ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022/23 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til indgående kontrakter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder salg af domæner.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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, finansielle omkostninger ved realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

### 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

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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.

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

**Resultatopgørelse 1. december 2022 - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>339.279</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-212.020</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>127.259</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-259.367</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-132.108</b>
Finansielle indtægter	2	510.413
Finansielle omkostninger	3	<u>-113.904</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>264.401</b>
Skat af årets resultat		<u>-120.357</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>144.044</b>
Overført resultat		<u>144.044</u>
		<u><b>144.044</b></u>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		14.135.683
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>14.135.683</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>14.135.683</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		152.082
Andre tilgodehavender		1.966
Periodeafgrænsningsposter		35.512
<b>Tilgodehavender</b>		<u>189.560</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>13.207</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>202.767</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>14.338.450</u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2022/23 DKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overkurs ved emission		7.996.673
Overført resultat		144.044
<b>Egenkapital</b>		<b>8.180.717</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.812
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.812</b>
Gældsbreve		2.000.000
Deposita		174.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.174.600</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	11.648
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.874.392
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		397.885
Skyldigt sambeskatningsbidrag		112.545
Anden gæld		544.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.975.321</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.149.921</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.338.450</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. december 2022	40.000	7.996.673	0	8.036.673
Årets resultat	0	0	144.044	144.044
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>7.996.673</b>	<b>144.044</b>	<b>8.180.717</b>

## Noter

	2022/23																				
	DKK																				
<b>1 Personalemkostninger</b>																					
Lønninger	210.221																				
Andre omkostninger til social sikring	1.799																				
	<b>212.020</b>																				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1																				
<b>2 Finansielle indtægter</b>																					
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.293																				
Andre finansielle indtægter	507.120																				
	<b>510.413</b>																				
<b>3 Finansielle omkostninger</b>																					
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	57.468																				
Andre finansielle omkostninger	56.436																				
	<b>113.904</b>																				
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>																					
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="text-align: center;">Gæld 1. december 2022</th> <th style="text-align: center;">Gæld 31. december 2023</th> <th style="text-align: center;">Afdrag næste år</th> <th style="text-align: center;">Restgæld efter 5 år</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gældsbreve</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">2.011.648</td> <td style="text-align: center;">11.648</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Deposita</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">0</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">174.600</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">0</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>0</b></td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>2.186.248</b></td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>11.648</b></td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>0</b></td> </tr> </tbody> </table>		Gæld 1. december 2022	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Gældsbreve	0	2.011.648	11.648	0	Deposita	0	174.600	0	0		<b>0</b>	<b>2.186.248</b>	<b>11.648</b>	<b>0</b>
	Gæld 1. december 2022	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år																	
Gældsbreve	0	2.011.648	11.648	0																	
Deposita	0	174.600	0	0																	
	<b>0</b>	<b>2.186.248</b>	<b>11.648</b>	<b>0</b>																	
<b>5 Eventualforpligtelser</b>																					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.																					
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>																					
Selskabet har udstedt pantebreve til ejerforeninger for i alt kr. 30.000.																					

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.

## Michael Perry

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Spottiswoode Perry

Direktør

ID: 9f41f500-c880-41b7-b1c7-51b5960126c6

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 10:13:48

Underskrevet med MitID



## Frank Lyng Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Lyng Jensen

Revisor

ID: ea6b8007-0184-450f-a7c8-50178efc2ac9

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 10:15:53

Underskrevet med MitID



## Michael Perry

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Spottiswoode Perry

Dirigent

ID: 9f41f500-c880-41b7-b1c7-51b5960126c6

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 10:17:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0ee350HMPq251924150

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).