
N.F. Invest ApS

Neptunvej 8, 7430 Ikast

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 43 07 31 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 4/3 2025

Tommy Oversø
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for N.F. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 4. marts 2025

Direktion

Tommy Oversø
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i N.F. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N.F. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Esbjerg, den 4. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Stefan Dracea

statsautoriseret revisor

mne42827

Selskabsoplysninger

Selskabet	N.F. Invest ApS Neptunvej 8 7430 Ikast CVR-nr: 43 07 31 92 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 10. februar 2022 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Ikast-Brande
Direktion	Tommy Oversø
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttoresultat før værdiregulering		46.431	-6.315
Værdiregulering af investeringsaktiver		663.878	0
Bruttoresultat efter værdiregulering		710.309	-6.315
Finansielle indtægter		17.619	6
Finansielle omkostninger	4	-1.902.569	-24.979
Resultat før skat		-1.174.641	-31.288
Skat af årets resultat	5	-137.579	6.883
Årets resultat		-1.312.220	-24.405
Resultatdisponering			
		2024	2023
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.312.220	-24.405
		-1.312.220	-24.405

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		7.450.078	0
Materielle anlægsaktiver	6	7.450.078	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	700.000	2.500.000
Andre tilgodehavender	7	0	200.000
Finansielle anlægsaktiver		700.000	2.700.000
Anlægsaktiver		8.150.078	2.700.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		8.474	6.883
Tilgodehavender		8.474	6.883
Likvide beholdninger		93.820	1.735
Omsætningsaktiver		102.294	8.618
Aktiver		8.252.372	2.708.618

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital	8	45.000	45.000
Overført resultat		-1.358.084	-45.864
Egenkapital		-1.313.084	-864
Hensættelse til udskudt skat		146.053	0
Hensatte forpligtelser		146.053	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.038.324	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.700.000	2.700.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	4.738.324	2.700.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	4.615.749	4.481
Deposita		60.000	0
Anden gæld		5.330	5.001
Kortfristede gældsforpligtelser		4.681.079	9.482
Gældsforpligtelser		9.419.403	2.709.482
Passiver		8.252.372	2.708.618
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	45.000	-45.864	-864
Årets resultat	0	-1.312.220	-1.312.220
Egenkapital 31. december	45.000	-1.358.084	-1.313.084

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabets egenkapital er negativ som følge af, at selskabet har nedskrevet sine investeringer.

Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres via egen drift inden for de kommende 5 regnskabsår. Selskabets koncerninterne långiver har afgivet en støtteerklæring om driften i det kommende år.

2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive investeringsvirksomhed.

3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
0	0

4. Finansielle omkostninger

Nedskrivning af finansielle aktiver
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

2024	2023
DKK	DKK
1.800.000	0
42.952	24.979
59.617	0
1.902.569	24.979

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

2024	2023
DKK	DKK
-8.474	-6.883
146.053	0
137.579	-6.883

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	6.786.200
Kostpris 31. december	<u>6.786.200</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	663.878
Værdireguleringer 31. december	<u>663.878</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.450.078</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2024</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.450.078
Værdiregulering, resultatopgørelse	663.878
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	4
Normalindtjening	162.039

De indregnede ejendomme er 2 identiske beboelsesejendomme beliggende i Hasselager, som er opført i 2024. Der er anvendt et afkastkrav på 4,35%. Der er ikke indlagt vedligeholdelsesomkostninger, da der er tale om 2 nyopførte ejendomme, samt indgået lejeaftale, hvori det fremgår at vedligeholdelsesomkostninger påhviler lejerne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt 4,35 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5%</u>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,85	4,35	4,85
Dagsværdi	8.417.621	7.450.078	6.682.029
Ændring i dagsværdi	967.543	0	-768.049

Noter til årsregnskabet

7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Andre tilgode- havender
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	2.500.000	200.000
Afgang i årets løb	0	-200.000
Kostpris 31. december	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	0
Årets nedskrivninger	1.800.000	0
Nedskrivninger 31. december	<u>1.800.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>700.000</u>	<u>0</u>

8. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
		DKK
A-anparter	15	15.000
B-anparter	30	30.000
		<u>45.000</u>
	2024	2023
	DKK	DKK

9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.038.324	0
Langfristet del	2.038.324	0
Inden for 1 år	0	0
	<u>2.038.324</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
9. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.700.000	2.700.000
Langfristet del	2.700.000	2.700.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	4.615.749	4.481
	<u>7.315.749</u>	<u>2.704.481</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.598.990	0

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for T. Oversø Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N.F. Invest ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med T. Oversø Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender og andre værdipapir og kapitalandele.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.