



## DK Invest NR 1 ApS

Axel Kiers Vej 38  
8270 Højbjerg  
CVR-nr. 42119113

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.10.2022

---

**Kim Michael Bøenche Sørensen**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2021/22                           | 7  |
| Balance pr. 30.06.2022                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021/22                        | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

DK Invest NR 1 ApS

Axel Kiers Vej 38

8270 Højbjerg

CVR-nr.: 42119113

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Direktion

Kim Michael Bøenche Sørensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for DK Invest NR 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.10.2022

**Direktion**

**Kim Michael Bøenche Sørensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i DK Invest NR 1 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DK Invest NR 1 ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24.10.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året realiseret et overskud på 297 t.kr, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

|  | Note | 2021/22<br>kr. | 2021<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>630.722</b> | <b>142.162</b> |
| Af- og nedskrivninger                  | 1    | (134.156)      | (44.719)       |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>496.566</b> | <b>97.443</b>  |
| Andre finansielle omkostninger         | 2    | (115.227)      | (69.754)       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>381.339</b> | <b>27.689</b>  |
| Skat af årets resultat                 | 3    | (84.071)       | (6.092)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>297.268</b> | <b>21.597</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 297.268        | 21.597         |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>297.268</b> | <b>21.597</b>  |

# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

|                                     | Note | 2021/22<br>kr.   | 2021<br>kr.      |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                 |      | 5.776.561        | 5.910.717        |
| <b>Materielle aktiver</b>           | 4    | <b>5.776.561</b> | <b>5.910.717</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |      | <b>5.776.561</b> | <b>5.910.717</b> |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag |      | 35.005           | 35.005           |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>35.005</b>    | <b>35.005</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>         |      | <b>200.034</b>   | <b>337.178</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |      | <b>235.039</b>   | <b>372.183</b>   |
| <b>Aktiver</b>                      |      | <b>6.011.600</b> | <b>6.282.900</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2021/22<br>kr.   | 2021<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                       |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført overskud eller underskud        |      | 378.865          | 81.597           |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>418.865</b>   | <b>121.597</b>   |
| Udskudt skat                             |      | 62.518           | 41.097           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>62.518</b>    | <b>41.097</b>    |
| Skyldige sambeskatningsbidrag            |      | 62.650           | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 5    | <b>62.650</b>    | <b>0</b>         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 16.500           | 14.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 5.405.311        | 6.069.000        |
| Anden gæld                               |      | 45.756           | 27.586           |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 0                | 9.620            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>5.467.567</b> | <b>6.120.206</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>5.530.217</b> | <b>6.120.206</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>6.011.600</b> | <b>6.282.900</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 6    |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.   |
|---------------------------|--------------------------------|--|----------------|
| Egenkapital primo         | 40.000                         | 81.597   | 121.597        |
| Årets resultat            | 0                              | 297.268  | 297.268        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>378.865</b>                                 | <b>418.865</b> |

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

|                                     | 2021/22<br>kr. | 2021<br>kr.   |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 134.156        | 44.719        |
|                                     | <b>134.156</b> | <b>44.719</b> |

## 2 Andre finansielle omkostninger

|   | 2021/22<br>kr. | 2021<br>kr.   |
|---|----------------|---------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 111.311        | 69.000        |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 3.916          | 754           |
|   | <b>115.227</b> | <b>69.754</b> |

## 3 Skat af årets resultat

|                         | 2021/22<br>kr. | 2021<br>kr.  |
|-------------------------|----------------|--------------|
| Aktuel skat             | 62.650         | 6.092        |
| Ændring af udskudt skat | 21.421         | 0            |
|                         | <b>84.071</b>  | <b>6.092</b> |

## 4 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | 5.955.436                     |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>5.955.436</b>              |
| Af- og nedskrivninger primo         | (44.719)                      |
| Årets afskrivninger                 | (134.156)                     |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(178.875)</b>              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>5.776.561</b>              |

## 5 Langfristede forpligtelser

|                               | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2021/22<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|
| Skyldige sambeskatningsbidrag | 62.650  |
|                               | <b>62.650</b>   |

Restgælden efter 5 år udgør 0 kr.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K. B. S. Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

## Manglende sammenlignelighed

Da sammenligningstallene er baseret på en regnskabsperiode udgjort af 01.05.2020 - 31.12.2020, er der ikke direkte sammenlignelighed med denne regnskabsperiodes regnskabstal.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og ejendomsskatter.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           | <b>Brugstid<br/>År</b> |
|-----------|------------------------|
| Bygninger | 20-50 år               |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.