

# **DK Invest NR 1 ApS**

**Axel Kiers Vej 38, 8270 Højbjerg**

**CVR-nr. 42 11 91 13**

## **Årsrapport**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2025.

---

Kim Michael Bøenche Sørensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for DK Invest NR 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 24. november 2025

### Direktion

Kim Michael Bøenche Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i DK Invest NR 1 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DK Invest NR 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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. november 2025

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

DK Invest NR 1 ApS  
Axel Kiers Vej 38  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 42 11 91 13  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Kim Michael Bøenche Sørensen

**Revision**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

**Modervirksomhed**

K. B. S. HOLDING A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb/salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat efter skat udgør 489 t.kr. mod 373 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### *Kapitalberedskab*

Tilknyttede virksomheder har givet henstand på gæld, hvorfor disse først afvikles i takt med at selskabets likviditet tillader det, således selskabet kan afregne sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med de forfalder til betaling

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.005.282</b>	<b>851.526</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-182.318</u>	<u>-174.291</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>822.964</b>	<b>677.235</b>
Andre finansielle indtægter	1.201	579
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-197.221</u>	<u>-199.819</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>626.944</b>	<b>477.995</b>
Skat af årets resultat	<u>-137.942</u>	<u>-105.146</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>489.002</b>	<b>372.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>489.002</u>	<u>372.849</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>489.002</b>	<b>372.849</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>7.660.345</u>	<u>7.842.663</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.660.345</u>	<u>7.842.663</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.660.345</u></b>	<b><u>7.842.663</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>582.917</u>	<u>593.971</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>582.917</u></b>	<b><u>593.971</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.243.262</u></b>	<b><u>8.436.634</u></b>

**Balance 30. juni****Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.492.969	1.003.967
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.532.969</b>	<b>1.043.967</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	134.615	114.703
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>134.615</b>	<b>114.703</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	81.673	81.673
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.132.953	6.888.135
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	108.944	74.382
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.323.570	7.044.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.702	20.594
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	83.468	49.743
Anden gæld	140.938	163.437
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	252.108	233.774
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.575.678</b>	<b>7.277.964</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.243.262</b>	<b>8.436.634</b>

**1 Medarbejderforhold****5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	1.003.967	1.043.967
Årets resultat	<u>0</u>	<u>489.002</u>	<u>489.002</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>1.492.969</u></b>	<b><u>1.532.969</u></b>

---

**Noter**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	195.075	198.494
Andre finansielle omkostninger	<u>2.146</u>	<u>1.325</u>
	<b><u>197.221</u></b>	<b><u>199.819</u></b>
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2024	8.329.985	5.955.436
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.374.549</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>8.329.985</u></b>	<b><u>8.329.985</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-487.322	-313.031
Årets afskrivninger	<u>-182.318</u>	<u>-174.291</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2025</b>	<b><u>-669.640</u></b>	<b><u>-487.322</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>7.660.345</u></b>	<b><u>7.842.663</u></b>

**Noter****4. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 30/6 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2025</b>
Deposita	81.673	0	81.673
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.132.953	0	6.132.953
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	<u>108.944</u>	<u>0</u>	<u>108.944</u>
	<b><u>6.323.570</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.323.570</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Kapitalejeren har givet henstand på lån indtil selskabets likviditet tillader afvikling heraf.

**5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med K. B. S Holding A/S, CVR-nr. 10462371, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DK Invest NR 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, opkrævede fællesomkostninger, omkostninger til ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DK Invest NR 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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