

DK Invest NR 2 ApS

Axel Kiers Vej 38, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 43 01 54 35

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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
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 2 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 2 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DK Invest NR 2 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 2 ApS
Axel Kiers Vej 38
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 43 01 54 35
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 formål er køb/salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -107 t.kr. mod -14 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet har i regnskabsåret ændret sit formål fra køb, salg og forarbejdning af brugskunst til køb, salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed. Ændringen markerer et væsentligt skifte i selskabets forretningsområde, idet aktiviteten nu koncentrerer sig om ejendomsudlejning og -investering. Som følge heraf er selskabets økonomiske forhold tilpasset den nye driftsmæssige struktur.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud på 1.200.000 kr.

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 i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttotab	-64.989	-15.167
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-35.372	0
Driftsresultat	-100.361	-15.167
Andre finansielle indtægter	3.495	67
2 Øvrige finansielle omkostninger	-40.007	-2.873
Resultat før skat	-136.873	-17.973
Skat af årets resultat	30.131	3.960
Årets resultat	-106.742	-14.013
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-106.742	-14.013
Disponeret i alt	-106.742	-14.013

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	3.175.153	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.175.153</u>	<u>0</u>
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.830	3.960
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>38.830</u>	<u>3.960</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.213.983</u>	<u>3.960</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	90.101	87.484
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.960	29.682
Andre tilgodehavender	11.796	0
Tilgodehavender i alt	<u>105.857</u>	<u>119.466</u>
Likvide beholdninger	120.851	10.475
Omsætningsaktiver i alt	<u>226.708</u>	<u>129.941</u>
Aktiver i alt	<u>3.440.691</u>	<u>133.901</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.073.121	-20.137
Egenkapital i alt	1.113.121	19.863
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.699	0
Hensatte forpligtelser i alt	8.699	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.441.716	0
Deposita	112.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	637.443	98.578
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.191.159	98.578
5 Kortfristet del af langfristet gæld	86.417	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.584	15.000
Anden gæld	7.711	460
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	127.712	15.460
Gældsforpligtelser i alt	2.318.871	114.038
Passiver i alt	3.440.691	133.901

- 1 Medarbejderforhold
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	-20.137	19.863
Koncerntilskud	0	1.200.000	1.200.000
Årets resultat	0	-106.742	-106.742
	40.000	1.073.121	1.113.121

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	11.047	2.871
Andre finansielle omkostninger	<u>28.960</u>	<u>2</u>
	<u>40.007</u>	<u>2.873</u>
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
3. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	<u>3.210.525</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>3.210.525</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>-35.372</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>-35.372</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>3.175.153</u>	<u>0</u>
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2024	3.960	0
Tilgang i årets løb	38.830	3.960
Afgang i årets løb	<u>-3.960</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>38.830</u>	<u>3.960</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>38.830</u>	<u>3.960</u>

Noter**5. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 30/6 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.528.133	86.417	1.441.716	1.113.318
Deposita	112.000	0	112.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	637.443	0	637.443	0
	2.277.576	86.417	2.191.159	1.113.318

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

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.570 t.kr., er der givet pant nom. 1.594 t.kr i gunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 3.175 t.kr.

7. 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 administrationselskab 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 kil-deskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK Invest NR 2 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 eksklusiv 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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 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 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.