

## **N3 Invest ApS**

Ndr Landevej 37A

6270 Tønder

**CVR-nr. 42 06 17 35**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2024

---

Omar Nazir  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	6
Balance pr. 31. december 2023	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for N3 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Tønder, den 11. juli 2024

Direktion

Omar Nazir  
direktør

Ozair Nazir  
direktør

Siar Nazir  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til ledelsen i N3 Invest ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for N3 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabet 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.

Tønder, den 11. juli 2024

### **Tønder Revision**

godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Jakob Matthiesen  
statsautoriseret revisor  
mne49099

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	N3 Invest ApS Ndr Landevej 37A 6270 Tønder
	CVR-nr.: 42 06 17 35
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 27. januar 2021
	Regnskabsår: 3. regnskabsår
	Hjemsted: Tønder
<b>Direktion</b>	Omar Nazir, direktør Ozair Nazir, direktør Siar Nazir, direktør
<b>Revisor</b>	Tønder Revision godkendt revisionsaktieselskab Søndergade 14 6270 Tønder

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål består i ejendomsinvestering og udlejning af ejendomme samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed efter direktionens skøn.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>157.761</b>	<b>102.287</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-35.721	-28.646
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>122.040</b>	<b>73.641</b>
Finansielle indtægter	1	396	3.001
Finansielle omkostninger	2	-117.766	-76.388
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.670</b>	<b>254</b>
Skat af årets resultat	3	-3.881	-56
<b>Årets resultat</b>		<b>789</b>	<b>198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		789	198
		<b>789</b>	<b>198</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.411.802	2.442.708
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.411.802</b>	<b>2.442.708</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.411.802</b>	<b>2.442.708</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.170	77.883
Selskabsskat		17.023	15.642
Tilgodehavende moms og afgifter		153.518	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>195.711</b>	<b>93.525</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>52.119</b>	<b>113</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>247.830</b>	<b>93.638</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.659.632</b>	<b>2.536.346</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		33.831	33.042
<b>Egenkapital</b>		<b>73.831</b>	<b>73.042</b>
Hensættelse til udskudt skat		52.300	31.396
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>52.300</b>	<b>31.396</b>
Banker		727.099	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.366.406	1.448.346
Andre kreditinstitutter		228.348	240.498
Deposita		90.000	45.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.411.853</b>	<b>1.733.844</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	113.908	127.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.750	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.472.805	0
Gæld til kapitalinteressere		0	201.552
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		507.487	286.416
Anden gæld		12.698	74.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.121.648</b>	<b>698.064</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.533.501</b>	<b>2.431.908</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.659.632</b>	<b>2.536.346</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	33.042	73.042
Årets resultat	0	789	789
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>33.831</b>	<b>73.831</b>

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	366	3.001
Andre finansielle indtægter	30	0
	<u>396</u>	<u>3.001</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	28.766	0
Andre finansielle omkostninger	89.000	76.388
	<u>117.766</u>	<u>76.388</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-17.023	-15.642
Årets udskudte skat	20.904	15.698
	<u>3.881</u>	<u>56</u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2023	3.838.000
Tilgang i årets løb	666.815
Kostpris 31. december 2023	4.504.815
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	57.292
Årets afskrivninger	35.721
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	93.013
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>4.411.802</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	727.099	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.531.667	1.451.443	85.037	972.079
Andre kreditinstitutter	284.898	257.219	28.871	128.758
Deposita	45.000	90.000	0	0
	<b>1.861.565</b>	<b>2.525.761</b>	<b>113.908</b>	<b>1.100.837</b>

## **Noter**

### **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet N3 Group ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.451, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi statusdagen udgør t.kr. 2.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 300 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N3 Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til direkte omkostninger samt administration.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	50 %

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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.

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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