

N. K. Ejendomsinvest ApS

Vingelhøjvej 72
6200 Aabenraa

CVR-nr. 35 24 30 97

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. juni 2022

Nikolaj Toftkjær Kongerslev
dirigent

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for N. K. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hostrupskov, den 8. april 2022

Direktion

Nicolai Toftkjær Kongerslev

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i N. K. Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for N. K. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

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

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

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

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

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

Aabenraa, den 8. april 2022

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34189

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 4.157.489, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 35.724.039.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N. K. Ejendomsinvest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, med fradrag af direkte omkostninger i forbindelse med udlejningen af ejendommene og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Investerings ejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hvert enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Den afkastbaserede model sammenholdes med sammenlignelige handler.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
- 3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)
- 4) - administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- = kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat / afkastprocent (5) / 100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) / 100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 98-99%.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdi

Dagværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		3.957.705	3.936.782
Personaleomkostninger	1	-455.701	-608.765
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.117.792	4.120.650
Resultat før finansielle poster		6.619.796	7.448.667
Finansielle indtægter	3	141.087	105.038
Finansielle omkostninger		-1.430.611	-1.529.033
Resultat før skat		5.330.272	6.024.672
Skat af årets resultat		-1.172.783	-1.285.968
Årets resultat		4.157.489	4.738.704
Overført resultat		4.157.489	4.738.704
		4.157.489	4.738.704

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		94.366.000	91.241.000
Materielle anlægsaktiver	4	94.366.000	91.241.000
Anlægsaktiver i alt		94.366.000	91.241.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.285.544	14.015.883
Tilgodehavender		15.285.544	14.015.883
Likvide beholdninger		26.849	238.887
Omsætningsaktiver i alt		15.312.393	14.254.770
Aktiver i alt		109.678.393	105.495.770

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Overført resultat		35.024.039	30.379.855
Egenkapital		35.724.039	31.079.855
Hensættelse til udskudt skat		10.113.000	9.420.000
Hensatte forpligtelser i alt		10.113.000	9.420.000
Gæld til realkreditinstitutter		58.437.208	59.233.928
Anden gæld		1.622.854	2.246.822
Langfristede gældsforpligtelser	5	60.060.062	61.480.750
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	839.000	840.000
Kreditinstitutter		107	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.929	51.539
Selskabsskat		617.056	385.968
Anden gæld		2.231.200	2.237.658
Kortfristede gældsforpligtelser		3.781.292	3.515.165
Gældsforpligtelser i alt		63.841.354	64.995.915
Passiver i alt		109.678.393	105.495.770

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	700.000	30.379.855	31.079.855
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	623.968	623.968
Årets resultat	0	4.157.489	4.157.489
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-137.273	-137.273
Egenkapital 31. december 2021	700.000	35.024.039	35.724.039

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	452.089	605.338
Andre omkostninger til social sikring	3.612	3.427
	455.701	608.765
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Oplysning om dagsværdi		
Boliger til udlejning i Aarhus		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	1.621.000	1.772.650
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	72.024.000	70.403.000
Dagsværdien for 2021 er beregnet ud fra en forretningskrav på 4,1-4,5 %, og 2020 var der anvendt en forretningskrav på 4,25 %.		
Boliger til udlejning i København		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	1.496.792	2.348.000
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	22.342.000	20.838.000
Dagsværdien for 2021 er beregnet ud fra en forretningskrav på 3,75 %, og 2020 var der anvendt en forretningskrav på 4,25 %.		

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
Oplysning om dagsværdi (fortsat)		
Rente Swap		
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	624.968	-180.492
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	-1.622.854	-2.246.822
Dagsværdien for renteswappen er bereget ud fra en række underliggende parametre, herunder udløbsdatoen juni 2033, for både sikringsinstrumentet og det sikrede.		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	139.545	101.858
Andre finansielle indtægter	1.542	3.180
	141.087	105.038
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021	49.964.241	
Tilgang i årets løb	7.208	
Kostpris 31. december 2021	49.971.449	
Opskrivninger 1. januar 2021	41.276.759	
Årets opskrivninger	3.117.792	
Opskrivninger 31. december 2021	44.394.551	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	94.366.000	

Noter

1. Opgørelse af ejendommens driftsafkast

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015.

En ejendoms dagværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

2. Fastsættelse af ejendommene afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed samt at bygningerne er opført i gode og vedligeholdelsesfrie materialer.

Den anvendte afkastsats for ejendommen er fastsat til 3,75-4,5 % p.a.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	60.073.928	59.276.208	839.000	56.600.000
Anden gæld	2.246.822	1.622.854	0	0
	62.320.750	60.899.062	839.000	56.600.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet N.K. Import ApS (Administrationsselskab) 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 pengeinstitut i moderselskabet har selskabet afgivet selvskyldnerkaution. Der er ingen gæld til pågældende pengeinstitut pr. 31. december 2021.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

På selskabets ejendomme er der tinglyst følgende hæftelser:

Realkreditinstitutter kr. 80.224.000.

Ejerpantebrev til sikkerhed for bankgæld kr. 7.500.000.

Tinglyst tvangsmedlemsskab af ejerforening kr. 1.635.000.

Tinglyst afgiftspantebrev på kr. 46.535.000.

Grunde og bygninger er i balancen opført til kr. 94.366.000

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Nikolaj Toftkjær Kongerslev

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-458052326702

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 11:20:10

Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Duisberg Jørgensen

Som Statsautoriseret revisor

RID: 80046972

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 11:22:03

Underskrevet med NemID

NEM ID

Nikolaj Toftkjær Kongerslev

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-458052326702

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 11:35:42

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8520e6ytkUn247930322

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.