# NKTJ ApS
# Æbleparken 5
# 8382 Hinnerup

## CVR-nr. 43 72 58 15

---

## Årsrapport for 2024

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2025

Michael Perry
dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

## Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| **Årsregnskab** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2024 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |


This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for NKTJ 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Aarhus, den 6. juni 2025

**Direktion**

Michael Perry
direktør

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

***Til kapitalejeren i NKTJ ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for NKTJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 6. juni 2025

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lynge Jensen
Registreret revisor
mne10948

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | NKTJ ApS<br>Æbleparken 5<br>8382 Hinnerup | |
| | CVR-nr.: | 43 72 58 15 |
| | Regnskabsperiode: | 1. januar - 31. december 2024 |
| | Hjemsted: | Aarhus |
| **Direktion** | Michael Perry, direktør | |
| **Revisor** | Leif Mikkelsen & Partnere A/S<br>Godkendte revisorer<br>Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.<br>8700 Horsens | |

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**
Selskabets formål er, direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at eje, udvikle og udleje ejendomme samt drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**
Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 101.304, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 8.079.413.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NKTJ ApS for 2024 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.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**
Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til indgående kontrakter.

**Ejendomsomkostninger**
Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Anvendt regnskabspraksis

**Andre driftsindtægter**
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder salg af domæner.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

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

**Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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, finansielle omkostninger ved realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

**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**
Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|---|---|
| Bygninger | 50 år | 50 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Anvendt regnskabspraksis

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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.

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

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 nettorealisationsværdi.

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.

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 nettorealisationsværdi.

**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.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Bruttofortjeneste** | | **444.309** | **339.279** |
| Personaleomkostninger | 1 | -61.545 | -212.020 |
| **Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)** | | **382.764** | **127.259** |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -287.901 | -259.367 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **94.863** | **-132.108** |
| Finansielle indtægter | 2 | 2.153 | 510.413 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -145.137 | -113.904 |
| **Resultat før skat** | | **-48.121** | **264.401** |
| Skat af årets resultat | | -53.183 | -120.357 |
| **Årets resultat** | | **-101.304** | **144.044** |
| Overført resultat | | -101.304 | 144.044 |
| | | **-101.304** | **144.044** |

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Balance pr. 31. december 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Aktiver** | | | |
| Grunde og bygninger | | 13.847.782 | 14.135.683 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **13.847.782** | **14.135.683** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **13.847.782** | **14.135.683** |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 10.391 | 152.082 |
| Andre tilgodehavender | | 24.442 | 1.966 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 35.512 |
| **Tilgodehavender** | | **34.833** | **189.560** |
| **Likvide beholdninger** | | **73.827** | **13.207** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **108.660** | **202.767** |
| **Aktiver i alt** | | **13.956.442** | **14.338.450** |

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Balance pr. 31. december 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Passiver** | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overkurs ved emission | | 0 | 7.996.673 |
| Overført resultat | | 8.039.413 | 144.044 |
| **Egenkapital** | | **8.079.413** | **8.180.717** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 7.812 |
| **Hensatte forpligtelser i alt** | | **0** | **7.812** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 787.066 | 0 |
| Gældsbreve | | 0 | 2.000.000 |
| Deposita | | 198.096 | 174.600 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 4 | **985.162** | **2.174.600** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 20.371 | 11.648 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 8.300 | 4.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 61.073 | 30.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4.721.434 | 2.874.393 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 19.100 | 397.885 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 60.995 | 112.545 |
| Anden gæld | | 594 | 544.850 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **4.891.867** | **3.975.321** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **5.877.029** | **6.149.921** |
| **Passiver i alt** | | **13.956.442** | **14.338.450** |

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds-kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 40.000 | 7.996.673 | 144.044 | 8.180.717 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -101.304 | -101.304 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -7.996.673 | 7.996.673 | 0 |
| **Egenkapital 31. december 2024** | **40.000** | **0** | **8.039.413** | **8.079.413** |

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Noter

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **1** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Lønninger | 60.951 | 210.221 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 594 | 1.799 |
| | | **61.545** | **212.020** |
| | Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 1 | 1 |
| **2** | **Finansielle indtægter** | | |
| | Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 883 | 3.293 |
| | Andre finansielle indtægter | 1.270 | 507.120 |
| | | **2.153** | **510.413** |
| **3** | **Finansielle omkostninger** | | |
| | Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 69.496 | 57.468 |
| | Andre finansielle omkostninger | 75.641 | 56.436 |
| | | **145.137** | **113.904** |

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

| | Gæld 1. januar 2024 | Gæld 31. december 2024 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 807.437 | 20.371 | 721.773 |
| Gældsbreve | 2.011.648 | 0 | 0 | 0 |
| Deposita | 174.600 | 198.096 | 0 | 198.096 |
| | **2.186.248** | **1.005.533** | **20.371** | **919.869** |

**5 Eventualforpligtelser**

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

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

# Noter

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 825, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 2.736.

Selskabet har udstedt pantebreve til ejerforeninger for i alt kr. 30.000.

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

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

### Michael Perry

Navn returneret af MitId: Michael Spottiswoode Perry
Direktør og Dirigent
ID: 9f41f500-c880-41b7-b1c7-51b5960126c6
IP-adresse: 62.198.143.135:2701
Dato for underskrift: 06-06-2025 14:13:49 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

### Frank Lynge Jensen

Navn returneret af MitId: Frank Lynge Jensen
Revisor
ID: ea6b8007-0184-450f-a7c8-50178efc2ac9
IP-adresse: 87.49.43.144:51351
Dato for underskrift: 06-06-2025 15:48:27 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

This document has esignatur Agreement-ID: 09e0d6XSqUx252605202

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.

Secured by esignatur