Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
DK-8960 Randers SØ
randers@redmark.dk
redmark.dk
Telefon: +45 89 12 50 00
Telefax: +45 89 12 51 00
CVR: DK 29 44 27 89
Bank: 6186 0004988728

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

NK Byg ApS

Agerbakken 16

8362 Hørning

CVR-nummer 31 37 37 35

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. juli 2023

René Holst
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Aktiver 7

Passiver 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 11

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Selskabsoplysninger

Selskab
NK Byg ApS
Agerbakken 16
8362 Hørning

Hjemstedskommune:	Skanderborg
CVR-nummer:	31 37 37 35
Regnskabsperiode:	1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion
René Holst

Revisor
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for NK Byg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, 9. juli 2023

Direktionen:

René Holst

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i NK Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NK Byg ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers 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 ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers, 9. juli 2023

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Ole Skouboe
Statsautoriseret revisor
mne32107

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Note	Resultatopgørelse	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**283.573**	**298**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	0
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-826.358	0
	Resultat før finansielle poster	**-442.785**	**298**
	Finansielle indtægter	0	16
1	Finansielle omkostninger	-92.929	-99
	Resultat før skat	**-535.714**	**215**
2	Skat af årets resultat	-63.957	-47
	Årets resultat	**-599.671**	**167**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-599.671	167
	Resultatdisponering i alt	**-599.671**	**167**
3	Antal beskæftigede		

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	7.400.000	7.300
	Materielle anlægsaktiver	**7.400.000**	**7.300**
	Anlægsaktiver i alt	**7.400.000**	**7.300**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.750	0
	Andre tilgodehavender	4.400	818
	Tilgodehavender	**27.150**	**818**
	Likvide beholdninger	**20.784**	**3**
	Omsætningsaktiver i alt	**47.934**	**821**
	Aktiver i alt	**7.447.934**	**8.121**

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.191.566	1.791
	Egenkapital i alt	**1.316.566**	**1.916**
	Hensættelser til udskudt skat	1.061.473	1.005
	Hensatte forpligtelser	**1.061.473**	**1.005**
	Gæld til realkreditinstitutter	2.793.971	3.011
	Kreditinstitutter	153.383	205
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.947.354**	**3.215**
	Gæld til realkreditinstitutter	223.298	224
	Kreditinstitutter	62.000	61
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	208.000	208
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.625	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.428.080	1.268
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	7.942	13
	Anden gæld	159.842	188
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.754	8
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.122.540**	**1.984**
	Gældsforpligtelser i alt	**5.069.894**	**5.200**
	Passiver i alt	**7.447.934**	**8.121**
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	1.791	1.916
Årets resultat	0	-600	-600
Egenkapital ultimo	**125**	**1.192**	**1.317**

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Noter		2022 DKK	2021 1.000 DKK
1	**Finansielle omkostninger**		
	Renter tilknyttede virksomheder	27.989	25
	Andre finansielle omkostninger	64.939	74
	Finansielle omkostninger i alt	**92.929**	**99**
2	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	7.942	13
	Regulering af udskudt skat	56.015	34
	Skat af årets resultat i alt	**63.957**	**47**

3 Antal beskæftigede

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen som er ulønnet.

4	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.102.963	2.273

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet RH Holding Hørning ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt TDKK 4.400, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 7.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 22 udgør TDKK 7.400. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for bankgæld i RH Holding Hørning ApS, der pr. 31.12.2022 udgør TDKK 1.015.

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste
Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Anvendt regnskabspraksis

Afkastkravat udgør pr. 31.12.22 5,5%. En ændring af afkastkravet på 1%-point vil medføre en ændring af værdien på TDKK 1.132.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser
Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

René Holst
Direktionsmedlem
Serienummer: 9ad0a6b7-7259-415c-bf73-75e1f19e8545
IP: 77.241.xxx.xxx
2023-07-10 07:34:17 UTC

Ole Skouboe
REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 52c94f98-60ff-4a0e-875d-c203fd76a439
IP: 40.113.xxx.xxx
2023-07-10 07:36:27 UTC

René Holst
Dirigent
Serienummer: 9ad0a6b7-7259-415c-bf73-75e1f19e8545
IP: 77.241.xxx.xxx
2023-07-12 07:25:22 UTC

Penneo dokumentnøgle: 3NOE6-WOK52-2E8AP-BZGMY-JDWN0-NMO8I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**