

DK Impact ApS

M.P. Bruuns Gade 36, 1., c/o Vidar Ejendomme ApS, 8000 Aarhus C

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 11 90 61 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2017.

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for DK Impact 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 5. april 2017

Direktion

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i DK Impact ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DK Impact ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Risskov, den 5. april 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

DK Impact ApS
M.P. Bruuns Gade 36, 1.
c/o Vidar Ejendomme ApS
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 11 90 61 33
Stiftet: 27. januar 1988
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne anparter udgør 4.900.433 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 78 % af virksomhedskapitalen.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom, ud fra en skønnet handelsværdi/dagsværdi.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK Impact 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Varebeholdninger

Ejendomme som forventes afhændet indregnes under omsætningsaktiver. Indregningen sker til den forventede salgspris, fratrukket forventede omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	687.872	1.189.884
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.335.250	11.483.605
2 Personaleomkostninger	-380.288	-534.696
Driftsresultat	4.642.834	12.138.793
Andre finansielle indtægter	31.086	2.011
3 Øvrige finansielle omkostninger	-949.849	-498.297
Resultat før skat	3.724.071	11.642.507
4 Skat af årets resultat	-839.444	-2.798.749
Årets resultat	2.884.627	8.843.758
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	25.000	50.000
Overføres til overført resultat	2.859.627	8.793.758
Disponeret i alt	2.884.627	8.843.758

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	29.560.000	23.460.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.560.000</u>	<u>23.460.000</u>
	Andre tilgodehavender	224.386	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>224.386</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.784.386</u>	<u>23.460.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	0	24.850.944
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>24.850.944</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	138.000	0
	Andre tilgodehavender	604.629	88.196
	Periodeafgrænsningsposter	30.993	0
	Tilgodehavender i alt	<u>773.622</u>	<u>88.196</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.760	4.680
	Værdipapirer i alt	<u>6.760</u>	<u>4.680</u>
	Likvide beholdninger	1.646.252	12.036.001
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.426.634</u>	<u>36.979.821</u>
	Aktiver i alt	<u>32.211.020</u>	<u>60.439.821</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	6.280.000	6.280.000
7	Overført resultat	6.424.564	11.360.838
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	25.000	50.000
	Egenkapital i alt	<u>12.729.564</u>	<u>17.690.838</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.703.000	2.969.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.703.000</u>	<u>2.969.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	214.386	0
	Deposita	674.178	551.122
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>888.564</u>	<u>551.122</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	10.000	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.592	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.347.166	0
	Selskabsskat	0	6.463.749
	Anden gæld	13.482.134	32.765.112
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.889.892</u>	<u>39.228.861</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.778.456</u>	<u>39.779.983</u>
	Passiver i alt	<u>32.211.020</u>	<u>60.439.821</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.		
Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom, ud fra en skønnet handelsværdi/dagsværdi.		
Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien på investeringsejendomme.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	353.617	503.778
Andre omkostninger til social sikring	5.601	8.110
Personaleomkostninger i øvrigt	21.070	22.808
	<u>380.288</u>	<u>534.696</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	949.849	498.297
	<u>949.849</u>	<u>498.297</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	6.611.749
Årets regulering af udskudt skat	734.000	-3.813.000
Regulering af tidligere års skat	105.444	0
	<u>839.444</u>	<u>2.798.749</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.922.337	19.351.469
Tilgang i årets løb	2.159.570	0
Afgang i årets løb	0	-1.537.226
Overførsler	0	-6.891.906
Kostpris ultimo	13.081.907	10.922.337
Regulering til dagsværdi primo	12.537.663	29.188.532
Årets regulering til dagsværdi	3.940.430	0
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	0	-13.138.094
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-3.512.775
Regulering til dagsværdi ultimo	16.478.093	12.537.663
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.560.000	23.460.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,2%
Højeste afkastprocent	3,75%
Laveste afkastprocent	4,75%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
3,2%	38.380	29.560	8.820
5,2%	23.590	29.560	-5.970

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	6.280.000	6.280.000
	<u>6.280.000</u>	<u>6.280.000</u>

Kapitalen består af 80.000 A-anparter à kr. 1 og 6.200.000 B-anparter à kr. 1.

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 4.900.433 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 78,03% af virksomhedskapitalen.

7. Overført resultat		
Overført resultat primo	11.360.837	33.988.911
Årets overførte overskud eller underskud	2.859.627	8.793.758
Tilbagekøbte egne anparter, regulering	-7.795.900	-31.421.831
	<u>6.424.564</u>	<u>11.360.838</u>

8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	50.000	0
Udloddet udbytte	-50.000	0
Udbytte for regnskabsåret	25.000	50.000
	<u>25.000</u>	<u>50.000</u>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
9. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	10.000	170.000	224.386	0
Deposita	0	0	674.178	551.122
	<u>10.000</u>	<u>170.000</u>	<u>898.564</u>	<u>551.122</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 224, har selskabet stillet sikkerhed i ejendom, bogført værdi t.kr. 5.950.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Der er udstedt ejerpantebrev t.kr. 660 med pant i ejendom, bogført værdi t.kr. 5.950.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Administrationsforpligtelser:

Selskabet har indgået administrationsaftale, hvor forpligtelsen ved aftaleophør udgør ca. 36 t.kr.