

**DK Impact ApS**

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

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 11 90 61 33**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2016.



**Mette Marie Grützmeier Baunsgaard**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 7. juni 2016

**Direktion**



Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

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

---

### **Til kapitalejerne i DK Impact ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for DK Impact ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 7. juni 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 16 17 04 45

  
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 2015 - 31. december 2015

### **Direktion**

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

### **Revisor**

Martinsen Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DK Impact ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger på investeringsejendomme.

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

## **Anvendt regnskabspraxis**

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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 poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved brug af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af investeringsejendomme med fradrag af forventede driftsudgifter på investeringsejendomme. Der korrigeres for evt. tomgangsleje og forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejde.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer investeringsejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsudgifter på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### **Varebeholdninger**

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

### **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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **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 (børskurs) 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 generalforsamlingen.



## **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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.189.884</b>	<b>1.775.369</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	11.483.605	0
3 Personaleomkostninger	-534.696	-925.407
<b>Driftsresultat</b>	<b>12.138.793</b>	<b>849.962</b>
Andre finansielle indtægter	2.011	2.220
4 Øvrige finansielle omkostninger	-498.297	-28.247
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.642.507</b>	<b>823.935</b>
5 Skat af årets resultat	-2.798.749	-243.299
<b>Årets resultat</b>	<b>8.843.758</b>	<b>580.636</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	50.000	0
Overføres til overført resultat	8.793.758	580.636
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.843.758</b>	<b>580.636</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Investeringsejendomme	<u>23.460.000</u>	<u>48.540.001</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.460.000</u>	<u>48.540.001</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>23.460.000</u></b>	<b><u>48.540.001</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	<u>24.850.944</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>24.850.944</u>	<u>0</u>
	Andre tilgodehavender	88.196	172.270
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>882</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>88.196</u>	<u>173.152</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.680</u>	<u>4.680</u>
	Værdipapirer i alt	<u>4.680</u>	<u>4.680</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.036.001</u>	<u>719.781</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>36.979.821</u></b>	<b><u>897.613</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>60.439.821</u></b>	<b><u>49.437.614</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	6.280.000	6.280.000
8	Overført resultat	11.360.838	33.988.911
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>17.690.838</u></b>	<b><u>40.268.911</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.969.000	6.782.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.969.000</u></b>	<b><u>6.782.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	1
	Deposita	551.122	1.510.380
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>551.122</u>	<u>1.510.381</u>
	Selskabsskat	6.463.749	119.299
	Anden gæld	32.765.112	757.023
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.228.861</u>	<u>876.322</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>39.779.983</u></b>	<b><u>2.386.703</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>60.439.821</u></b>	<b><u>49.437.614</u></b>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme.		
<b>2. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
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.		
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	503.778	888.454
Pensioner	0	99
Andre omkostninger til social sikring	8.110	11.083
Personaleomkostninger i øvrigt	22.808	25.771
	<u><b>534.696</b></u>	<u><b>925.407</b></u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	498.297	28.247
	<u><b>498.297</b></u>	<u><b>28.247</b></u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.611.749	229.299
Årets regulering af udskudt skat	-3.813.000	14.000
	<u><b>2.798.749</b></u>	<u><b>243.299</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	19.351.469	19.351.469
Afgang i årets løb	-1.537.226	0
Overførsler	-6.891.906	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.922.337</u></b>	<b><u>19.351.469</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	29.188.532	29.188.532
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-13.138.094	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-3.512.775	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>12.537.663</u></b>	<b><u>29.188.532</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>23.460.000</u></b>	<b><u>48.540.001</u></b>

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 mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,34%
Højeste afkastprocent	6%
Laveste afkastprocent	4,25%

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:

Afkastkrav	Afkast%	Værdi af ejendomsporteføljene t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
1%-point lavere	4,34%	28.865	23.460	5.405
1%-point højere	6,34%	19.760	23.460	-3.700

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	6.280.000	6.280.000
	<b><u>6.280.000</u></b>	<b><u>6.280.000</u></b>

Kapitalen består af 80 A-aktier à kr. 1.000 og 6.200 B-aktier à kr. 1.000.

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

I årets løb er der erhvervet 4.900.433 stk. egne aktier a 1 kr. Købssummen udgør kr. 31.421.831. Selskabet har tilbagekøbt aktierne af dødsbo efter en aktionær.

<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	33.988.911	33.408.275
Årets overførte overskud eller underskud	8.793.758	580.636
Tilbagekøbte egne aktier	<u>-31.421.831</u>	<u>0</u>
	<b><u>11.360.838</u></b>	<b><u>33.988.911</u></b>

**9. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Udbytte primo	0	49.200
Udloddet udbytte	0	-49.200
Udbytte for regnskabsåret	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

**10. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	1
Deposita	<u>0</u>	<u>551.122</u>	<u>551.122</u>	<u>1.510.380</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>551.122</u></b>	<b><u>551.122</u></b>	<b><u>1.510.381</u></b>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Af selskabets likvide beholdninger er ca. t.kr. 10.780 indestående på bundne deponeringskonti pr. 31.12.2015.

## **Noter**

---

### **12. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.