

**DK Impact ApS**

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

---

**Årsrapport for**

**2017**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2018.

---

**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 2017**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 11. maj 2018

### **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 2017 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 11. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32783

## 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 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets 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.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.576.790 mod 2.884.627 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Egne kapitalandele**

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

## 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 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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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 kurstab 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investerings ejendomme 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".

### 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 (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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>963.071</b>	<b>687.872</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.216.600	4.335.250
2 Personaleomkostninger	-199.053	-380.288
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.980.618</b>	<b>4.642.834</b>
Andre finansielle indtægter	138	31.086
3 Øvrige finansielle omkostninger	-392.966	-949.849
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.587.790</b>	<b>3.724.071</b>
Skat af årets resultat	-1.011.000	-839.444
<b>Årets resultat</b>	<b>3.576.790</b>	<b>2.884.627</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	25.000
Overføres til overført resultat	3.576.790	2.859.627
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.576.790</b>	<b>2.884.627</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	34.270.000	29.560.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.270.000</u>	<u>29.560.000</u>
	Andre tilgodehavender	215.703	224.386
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>215.703</u>	<u>224.386</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>34.485.703</u></b>	<b><u>29.784.386</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	108.000	138.000
	Andre tilgodehavender	365.440	604.629
	Periodeafgrænsningsposter	158.820	30.993
	Tilgodehavender i alt	<u>632.260</u>	<u>773.622</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.414	6.760
	Værdipapirer i alt	<u>1.414</u>	<u>6.760</u>
	Likvide beholdninger	677.956	1.646.252
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.311.630</u></b>	<b><u>2.426.634</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.797.333</u></b>	<b><u>32.211.020</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	6.280.000	6.280.000
6	Overført resultat	10.001.354	6.424.564
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	25.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>16.281.354</u></b>	<b><u>12.729.564</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	4.714.000	3.703.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.714.000</u></b>	<b><u>3.703.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	205.703	214.386
	Deposita	786.038	674.178
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>991.741</u>	<u>888.564</u>
8	Gældsforpligtelser	10.000	10.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	73.429	50.592
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.031	1.347.166
	Anden gæld	<u>13.722.778</u>	<u>13.482.134</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.810.238</u>	<u>14.889.892</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.801.979</u></b>	<b><u>15.778.456</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.797.333</u></b>	<b><u>32.211.020</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling****9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. 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>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	181.024	353.617
Andre omkostninger til social sikring	2.229	5.601
Personaleomkostninger i øvrigt	15.800	21.070
	<u><b>199.053</b></u>	<u><b>380.288</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	392.966	949.849
	<u><b>392.966</b></u>	<u><b>949.849</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	13.081.908	10.922.337
Tilgang i årets løb	<u>493.399</u>	<u>2.159.570</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>13.575.307</u></b>	<b><u>13.081.907</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	16.478.093	12.537.663
Årets regulering til dagsværdi	<u>4.216.600</u>	<u>3.940.430</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>20.694.693</u></b>	<b><u>16.478.093</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>34.270.000</u></b>	<b><u>29.560.000</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt lejdelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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	4,11%
Højeste afkastprocent	4,75%
Laveste afkastprocent	3,5%

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.
3,11%	45.280	34.270	11.010
5,11%	27.567	34.270	-6.703

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. 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 80.000 A-anparter à kr. 1 og 6.200.000 B-anparter à kr. 1.

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	6.424.564	11.360.837
Årets overførte overskud eller underskud	3.576.790	2.859.627
Tilbagekøbte egne anparter, regulering	0	-7.795.900
	<b><u>10.001.354</u></b>	<b><u>6.424.564</u></b>

**7. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Udbytte primo	25.000	50.000
Udloddet udbytte	-25.000	-50.000
Udbytte for regnskabsåret	0	25.000
	<b><u>0</u></b>	<b><u>25.000</u></b>

**8. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.000	160.000	215.703	224.386
Deposita	0	0	786.038	674.178
	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>160.000</u></b>	<b><u>1.001.741</u></b>	<b><u>898.564</u></b>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 216 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.370 t.kr.

Der er udstedt ejerpantebrev t.kr. 660 med pant i ejendom, bogført værdi t.kr. 7.370.



## **Noter**

---

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

### **10. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

#### **Administrationsforpligtelser:**

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