

DK Impact ApS

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

Årsrapport for

2019

CVR-nr. 11 90 61 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2020.

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 2019

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 3. juni 2020

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 2019 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 3. juni 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

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 2019 - 31. december 2019

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 1.994.807 mod 442.900 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 tilbageførslers 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 lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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, lo kaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	805.563	842.600
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.535.960	270.000
2 Personaleomkostninger	<u>-180.644</u>	<u>-198.135</u>
Driftsresultat	3.160.879	914.465
Andre finansielle indtægter	96	118
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-422.834</u>	<u>-395.833</u>
Resultat før skat	2.738.141	518.750
Skat af årets resultat	<u>-743.334</u>	<u>-75.850</u>
Årets resultat	<u>1.994.807</u>	<u>442.900</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.994.807</u>	<u>442.900</u>
Disponeret i alt	<u>1.994.807</u>	<u>442.900</u>

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	42.360.000	34.540.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.360.000</u>	<u>34.540.000</u>
Andre tilgodehavender	200.225	208.577
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>200.225</u>	<u>208.577</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.560.225</u>	<u>34.748.577</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	62.666	96.150
Andre tilgodehavender	159.422	238.718
Periodeafgrænsningsposter	56.988	290.155
Tilgodehavender i alt	<u>279.076</u>	<u>625.023</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.607	1.019
Værdipapirer i alt	<u>1.607</u>	<u>1.019</u>
Likvide beholdninger	3.024.352	572.234
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.305.035</u>	<u>1.198.276</u>
Aktiver i alt	<u>45.865.260</u>	<u>35.946.853</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	6.280.000	6.280.000
6 Overført resultat	12.439.062	10.444.255
Egenkapital i alt	18.719.062	16.724.255
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.492.000	4.786.000
Hensatte forpligtelser i alt	5.492.000	4.786.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.863.895	198.577
Deposita	612.806	737.761
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.476.701	936.338
7 Kortfristet del af langfristet gæld	202.000	10.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	51.653	144.954
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.345.449	106.112
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	14.445.553	13.112.497
Anden gæld	132.842	126.697
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.177.497	13.500.260
Gældsforpligtelser i alt	21.654.198	14.436.598
Passiver i alt	45.865.260	35.946.853
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	178.338	196.035
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.306</u>	<u>2.100</u>
	<u>180.644</u>	<u>198.135</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>422.834</u>	<u>395.833</u>
	<u>422.834</u>	<u>395.833</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.575.307	13.575.307
Tilgang i årets løb	<u>5.284.040</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>18.859.347</u>	<u>13.575.307</u>
Regulering til dagsværdi primo	20.964.693	20.694.693
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.535.960</u>	<u>270.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>23.500.653</u>	<u>20.964.693</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>42.360.000</u>	<u>34.540.000</u>

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 ledelsens 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	4,13%
Højeste afkastprocent	4,25%
Laveste afkastprocent	3,75%

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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.
3,13%	55.907	42.360	13.547
5,13%	34.098	42.360	-8.262

31/12 2019 31/12 2018

5. 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.

6. Overført resultat

Overført resultat primo	10.444.255	10.001.355
Årets overførte overskud eller underskud	1.994.807	442.900
	<u>12.439.062</u>	<u>10.444.255</u>

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.065.895	202.000	3.863.895	3.131.000
Deposita	612.806	0	612.806	0
	<u>4.678.701</u>	<u>202.000</u>	<u>4.476.701</u>	<u>3.131.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.066 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 8.110 t.kr.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Administrationsforpligtelser:

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

PENNEO

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

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

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-296473380051

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-06-07 09:47:19Z

NEM ID 

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-296473380051

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-06-07 09:47:19Z

NEM ID 

Kaj Kromann Laschewski

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:33637796

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-06-07 09:51:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 16XM3-TE0DQ-H5Z1F-UYGYY-XQV5Q-QQL5H

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 signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>