

DK Impact ApS

c/o Vidar Ejendomme ApS, Thomas Koppels Gade 30 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 11 90 61 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2022.

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 2021

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 20. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 revisors 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 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 20. juni 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet

DK Impact ApS
c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 11 90 61 33
Stiftet: 27. januar 1988
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af 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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.251.874 mod 980.687 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.843.049 mod 561.386 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	1.251.874	980.687
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.820.000	345.090
2 Personaleomkostninger	<u>-244.614</u>	<u>-213.536</u>
Driftsresultat	7.827.260	1.112.241
Andre finansielle indtægter	66	62
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-582.789</u>	<u>-562.247</u>
Resultat før skat	7.244.537	550.056
Skat af årets resultat	<u>-1.401.488</u>	<u>11.330</u>
Årets resultat	<u>5.843.049</u>	<u>561.386</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>5.843.049</u>	<u>561.386</u>
Disponeret i alt	<u>5.843.049</u>	<u>561.386</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	53.840.000	47.020.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.840.000</u>	<u>47.020.000</u>
5 Andre tilgodehavender	181.276	191.531
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>181.276</u>	<u>191.531</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>54.021.276</u>	<u>47.211.531</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	23.512	66.330
Andre tilgodehavender	110.005	74.207
Periodeafgrænsningsposter	67.297	70.213
Tilgodehavender i alt	<u>200.814</u>	<u>210.750</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.776	1.440
Værdipapirer i alt	<u>1.776</u>	<u>1.440</u>
Likvide beholdninger	<u>285.549</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>488.139</u>	<u>212.190</u>
Aktiver i alt	<u>54.509.415</u>	<u>47.423.721</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	6.280.000	6.280.000
	Overført resultat	18.843.497	13.000.448
	Egenkapital i alt	<u>25.123.497</u>	<u>19.280.448</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.746.000	5.437.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.746.000</u>	<u>5.437.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.148.841	4.375.827
	Deposita	899.122	840.112
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.047.963</u>	<u>5.215.939</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	232.000	240.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	37.084
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	68.687	44.906
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.248	27.312
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	17.036.424	16.965.044
	Anden gæld	227.596	175.988
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.591.955</u>	<u>17.490.334</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.639.918</u>	<u>22.706.273</u>
	Passiver i alt	<u>54.509.415</u>	<u>47.423.721</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

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

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	6.280.000	12.439.062	18.719.062
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>561.386</u>	<u>561.386</u>
Egenkapital 1. januar 2021	6.280.000	13.000.448	19.280.448
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>5.843.049</u>	<u>5.843.049</u>
	<u>6.280.000</u>	<u>18.843.497</u>	<u>25.123.497</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</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	241.271	210.981
Andre omkostninger til social sikring	3.343	2.555
	<u>244.614</u>	<u>213.536</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	582.789	562.247
	<u>582.789</u>	<u>562.247</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	23.174.257	18.859.347
Tilgang i årets løb	0	4.314.910
Kostpris ultimo	<u>23.174.257</u>	<u>23.174.257</u>
Regulering til dagsværdi primo	23.845.743	23.500.653
Årets regulering til dagsværdi	6.820.000	345.090
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>30.665.743</u>	<u>23.845.743</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>53.840.000</u>	<u>47.020.000</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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	3,62%
Højeste afkastprocent	4,00%
Laveste afkastprocent	3,38%

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.
2,62%	74.408	53.840	20.568
4,62%	42.180	53.840	-11.660

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	191.531	200.225
Afgang i årets løb	<u>-10.255</u>	<u>-8.694</u>
Kostpris ultimo	<u>181.276</u>	<u>191.531</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>181.276</u>	<u>191.531</u>
Der specificeres således:		
Tilgode vedr. lån, staten	<u>181.276</u>	<u>191.531</u>
	<u>181.276</u>	<u>191.531</u>

	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.380.841	232.000	4.148.841	3.143.000
Deposita	<u>899.122</u>	<u>0</u>	<u>899.122</u>	<u>0</u>
	<u>5.279.963</u>	<u>232.000</u>	<u>5.047.963</u>	<u>3.143.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.380 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 29.470 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Administrationsforpligtelser:

Selskabet har indgået administrationsaftale, hvor forpligtelsen ved aftaleophør udgør ca. 41 t.kr.

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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

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.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.