

DK Impact ApS

Thomas Koppels Gade 30 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 11 90 61 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2024.

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 2023

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. maj 2024

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 2023 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 27. maj 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet

DK Impact ApS
Thomas Koppels Gade 30 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 11 90 61 33

Stiftet: 27. januar 1988

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.775.273 mod 1.713.379 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.038.410 mod -771.252 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	2.775.273	1.713.379
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.640.000	-1.836.875
1 Personaleomkostninger	-352.219	-287.674
Driftsresultat	-1.216.946	-411.170
Andre finansielle indtægter	439	46
Øvrige finansielle omkostninger	-379.284	-578.092
Resultat før skat	-1.595.791	-989.216
Skat af årets resultat	557.381	217.964
Årets resultat	-1.038.410	-771.252
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.038.410	-771.252
Disponeret i alt	-1.038.410	-771.252

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	45.200.000	52.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.200.000</u>	<u>52.600.000</u>
3	Andre tilgodehavender	181.977	176.731
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>181.977</u>	<u>176.731</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>45.381.977</u>	<u>52.776.731</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.428	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	132.638
	Andre tilgodehavender	625	111.177
	Periodeafgrænsningsposter	58.309	61.103
	Tilgodehavender i alt	<u>71.362</u>	<u>304.918</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.023	1.641
	Værdipapirer i alt	<u>2.023</u>	<u>1.641</u>
	Likvide beholdninger	421.245	676.342
	Omsætningsaktiver i alt	<u>494.630</u>	<u>982.901</u>
	Aktiver i alt	<u>45.876.607</u>	<u>53.759.632</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	6.280.000	6.280.000
	Overført resultat	17.033.835	18.072.245
	Egenkapital i alt	23.313.835	24.352.245
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.272.749	6.474.884
	Hensatte forpligtelser i alt	5.272.749	6.474.884
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.684.292	3.906.990
	Deposita	925.768	902.306
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.610.060	4.809.296
4	Kortfristet del af langfristet gæld	244.638	243.521
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	85
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.562	600.649
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.695.241	17.013.507
	Selskabsskat	616.741	171.790
	Anden gæld	94.781	93.655
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.679.963	18.123.207
	Gældsforpligtelser i alt	17.290.023	22.932.503
	Passiver i alt	45.876.607	53.759.632
6	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	6.280.000	18.843.497	25.123.497
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-771.252</u>	<u>-771.252</u>
Egenkapital 1. januar 2023	6.280.000	18.072.245	24.352.245
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.038.410</u>	<u>-1.038.410</u>
	<u>6.280.000</u>	<u>17.033.835</u>	<u>23.313.835</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	348.139	284.171
Andre omkostninger til social sikring	4.080	3.503
	<u>352.219</u>	<u>287.674</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	23.771.132	23.174.257
Tilgang i årets løb	0	596.875
Afgang i årets løb	-2.385.385	0
Kostpris ultimo	<u>21.385.747</u>	<u>23.771.132</u>
Regulering til dagsværdi primo	28.828.868	30.665.743
Årets regulering til dagsværdi	-3.640.000	-1.836.875
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.374.615	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>23.814.253</u>	<u>28.828.868</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>45.200.000</u>	<u>52.600.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 1.859 m² beliggende i Aarhus.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4,25 %

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Tomgangsprocent, bolig (%) 0,00 %

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig husleje på (kr/m²) 1.213

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 45.200 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 4.665 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.899 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	176.732	181.275
Tilgang i årets løb	5.245	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-4.544</u>
Kostpris ultimo	<u>181.977</u>	<u>176.731</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>181.977</u>	<u>176.731</u>
Der specificeres således:		
Statstilskud på lån	176.732	181.275
Tilgang i årets løb	5.245	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-4.544</u>
	<u>181.977</u>	<u>176.731</u>

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.928.930	244.638	3.684.292	2.817.328
Deposita	<u>925.768</u>	<u>0</u>	<u>925.768</u>	<u>0</u>
	<u>4.854.698</u>	<u>244.638</u>	<u>4.610.060</u>	<u>2.817.328</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.929 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 26.390 t.kr.

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Unoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi ultimo	<u>2.023</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>382</u>

7. 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 nettoomsætning, driftsomkostninger ved investeringsejendomme, andre driftsindtægter 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, tillæg vedrørende selskabsskat og urealiserede kurstab vedrørende værdipapirer.

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 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.

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 investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af ikke-børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 acontoskatte.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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