

**DK Impact ApS**

**Thomas Koppels Gade 30 1., 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023.

---

**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 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 8. maj 2023

**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 2022 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 8. maj 2023

### **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 2022 - 31. december 2022

**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 1.713.379 mod 1.251.874 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -771.252 mod 5.843.049 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.713.379</b>	<b>1.251.874</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.836.875	6.820.000
1 Personaleomkostninger	-287.674	-244.614
<b>Driftsresultat</b>	<b>-411.170</b>	<b>7.827.260</b>
Andre finansielle indtægter	46	66
Øvrige finansielle omkostninger	-578.092	-582.789
<b>Resultat før skat</b>	<b>-989.216</b>	<b>7.244.537</b>
Skat af årets resultat	217.964	-1.401.488
<b>Årets resultat</b>	<b>-771.252</b>	<b>5.843.049</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	5.843.049
Disponeret fra overført resultat	-771.252	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-771.252</b>	<b>5.843.049</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	52.600.000	53.840.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.600.000</u>	<u>53.840.000</u>
3	Andre tilgodehavender	176.731	181.276
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>176.731</u>	<u>181.276</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>52.776.731</u></b>	<b><u>54.021.276</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	132.638	23.512
	Andre tilgodehavender	111.177	110.005
	Periodeafgrænsningsposter	61.103	67.297
	Tilgodehavender i alt	<u>304.918</u>	<u>200.814</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.641	1.776
	Værdipapirer i alt	<u>1.641</u>	<u>1.776</u>
	Likvide beholdninger	<u>676.342</u>	<u>285.549</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>982.901</u></b>	<b><u>488.139</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>53.759.632</u></b>	<b><u>54.509.415</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	6.280.000	6.280.000
	Overført resultat	18.072.245	18.843.497
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>24.352.245</u></b>	<b><u>25.123.497</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	6.474.884	6.746.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.474.884</u></b>	<b><u>6.746.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.906.990	4.148.841
	Deposita	902.306	899.122
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.809.296</u>	<u>5.047.963</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	243.521	232.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	85	68.687
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	600.649	27.248
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	17.013.507	17.036.424
	Selskabsskat	171.790	0
	Anden gæld	93.655	227.596
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.123.207</u>	<u>17.591.955</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.932.503</u></b>	<b><u>22.639.918</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>53.759.632</u></b>	<b><u>54.509.415</u></b>
6	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	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 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>
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>
	<u><b>6.280.000</b></u>	<u><b>18.072.245</b></u>	<u><b>24.352.245</b></u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	284.171	241.271
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.503</u>	<u>3.343</u>
	<b><u>287.674</u></b>	<b><u>244.614</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	23.174.257	23.174.257
Tilgang i årets løb	<u>596.875</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>23.771.132</u></b>	<b><u>23.174.257</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	30.665.743	23.845.743
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.836.875</u>	<u>6.820.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>28.828.868</u></b>	<b><u>30.665.743</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>52.600.000</u></b>	<b><u>53.840.000</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. Årets gennemsnitlige afkastprocent er sat til ca. 3,87 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkast-satserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Reguleringsfaktor	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
+1% regulering	4,87	42.896.416	52.600.000	-9.703.584
-1% regulering	2,87	69.046.804	52.600.000	18.895.384
			<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>

### 3. Andre tilgodehavender

Kostpris primo	181.275	191.531
Afgang i årets løb	-4.544	-10.255
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>176.731</u></b>	<b><u>181.276</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>176.731</u></b>	<b><u>181.276</u></b>

Der specificeres således:

Statstilskud på lån	181.275	191.531
Afgang i årets løb	-4.544	-10.255
	<b><u>176.731</u></b>	<b><u>181.276</u></b>

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.150.511	243.521	3.906.990	3.065.523
Deposita	902.306	0	902.306	0
	<b><u>5.052.817</u></b>	<b><u>243.521</u></b>	<b><u>4.809.296</u></b>	<b><u>3.065.523</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.151 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 28.310 t.kr.

## Noter

---

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Unoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi ultimo	<u>1.641</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-135</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 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.