



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

DK Boligsalg ApS

CVR-nr. 32 05 78 53

Damhustorvet 5, st. tv.
2610 Rødovre

Årsrapport 2018/19
(regnskabsperiode 1. juli 2018 - 30. juni 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
9. december 2019

Nete Larsen Barløse
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for DK Boligsalg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 9. december 2019

I direktionen:

Nete Larsen Barløse

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i DK Boligsalg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DK Boligsalg ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 FSR – danske revisorers 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.

Allerød, den 9. december 2019

Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37

Niels Kristian Tordrup Mørk
statsautoriseret revisor
mne35462

Selskabsoplysninger

Selskabet

DK Boligsalg ApS
Damhustorvet 5, st. tv.
2610 Rødovre

Telefon: 36 41 40 39
CVR-nr.: 32 05 78 53
Stiftet: 6. februar 2009
Hjemsted: Rødovre
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Nete Larsen Barløse

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret bestået af ejendomsmæglervirksomhed med dertilhørende rådgivning samt udlejning af ejendomme til beboelse.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabets kapitalejer tilbagetræder for sit tilgodehavende i forhold til andre kreditorer, med henblik på at opretholde driften frem til 30. juni 2020. Kapitalejeren har på den baggrund underskrevet en tilbagetrædelseserklæring frem til 1. juli 2020. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet som følge af dette forhold anses at kunne opretholde driften.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2017/18 var behæftet med væsentlige fejl, hvorfor sammenligningstallene i årsrapport 2018/19 er korrigeret i overensstemmelse hermed. Der henvises til omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste		1.357.275	1.845.282
Personaleomkostninger	1	-635.237	-690.759
Af- og nedskrivninger	2	-113.305	-67.565
Driftsresultat		608.733	1.086.958
Finansielle omkostninger	3	-222.619	-50.525
Ordinært resultat før skat		386.114	1.036.433
Skat af årets resultat	4	-123.770	-252.964
Årets resultat		262.344	783.469
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		154.344	677.669
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	105.800
Disponeret i alt		262.344	783.469

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2019	2018
Grunde og bygninger	5	8.159.707	9.125.592
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		8.159.707	9.125.592
Anlægsaktiver		8.159.707	9.125.592
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.000	5.000
Udskudte skatteaktiver	7	62.000	10.000
Periodeafgrænsningsposter		4.500	4.500
Kortfristede tilgodehavender		71.500	19.500
Likvide beholdninger		2.624.028	2.736.757
Omsætningsaktiver		2.695.528	2.756.257
Aktiver i alt		10.855.235	11.881.849

Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2019	2018
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.461.582	2.307.238
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	105.800
Egenkapital	8	2.694.582	2.538.038
Kreditinstitutter		3.254.623	3.296.609
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.988.470	4.871.149
Langfristede gældsforpligtelser	9	7.243.093	8.167.758
Kortfristet del af langfristet gæld	9	41.500	41.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		370.185	695.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	13.000
Selskabsskat		143.770	161.964
Anden gæld		344.605	264.588
Kortfristede gældsforpligtelser		917.560	1.176.052
Gældsforpligtelser		8.160.653	9.343.810
Passiver i alt		10.855.235	11.881.849
Usikkerhed om going concern	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Særlige poster	12		

Noter

	2018/19	2017/18
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	563.193	630.551
Pensioner	60.600	50.000
Omkostninger til social sikring	11.444	10.208
	635.237	690.759
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	2	2
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, bygninger	113.305	67.565
	113.305	67.565
3 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	222.619	50.525
	222.619	50.525
4 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	102.014	205.964
Regulering af udskudt skat	2.000	47.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	19.756	0
	123.770	252.964

Noter

	2019	2018
5 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	9.306.147	1.020.853
Tilgang	0	8.285.294
Afgang	-869.361	0
Kostpris 30. juni	8.436.786	9.306.147
Afskrivninger 1. juli	180.555	112.990
Årets afskrivninger	113.305	67.565
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-16.781	0
Afskrivninger 30. juni	277.079	180.555
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	8.159.707	9.125.592
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	308.580	308.580
Kostpris 30. juni	308.580	308.580
Afskrivninger 1. juli	308.580	308.580
Afskrivninger 30. juni	308.580	308.580
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	0

Noter

	2019	2018		
7 Udskudte skatteaktiver				
Udskudt skat 1. juli	10.000	57.000		
Regulering af udskudt skat i året	-2.000	-47.000		
Regulering af udskudt skat, tidligere år	54.000	0		
Udskudt skat 30. juni	62.000	10.000		
8 Egenkapital				
Anpartskapital 1. juli	125.000	125.000		
Anpartskapital 30. juni	125.000	125.000		
Overført resultat 1. juli	2.307.238	1.629.569		
Forslag til årets resultatfordeling	154.344	677.669		
Overført resultat 30. juni	2.461.582	2.307.238		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. juli	105.800	103.400		
Udbetalt udbytte	-105.800	-103.400		
Forslag til årets resultatfordeling	108.000	105.800		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. juni	108.000	105.800		
Egenkapital 30. juni	2.694.582	2.538.038		
9 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30. juni 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	3.296.123	41.500	3.254.623	3.088.623
Gæld til selskabs- deltagere og ledelse	3.988.470	0	3.988.470	3.988.470
	7.284.593	41.500	7.243.093	7.077.093

Noter

10 Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabets kapitalejer tilbagetræder for sit tilgodehavende i forhold til andre kreditorer, med henblik på at opretholde driften frem til 30. juni 2020. Kapitalejeren har på den baggrund underskrevet en tilbagetrædelseserklæring frem til 1. juli 2020. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet som følge af dette forhold anses at kunne opretholde driften.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 3.296, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 3.362, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 8.160.

12 Særlige poster

Selskabet har i året realiseret en gevinst på t.kr. 272 ved handel med ejendomme. Gevinsten er indregnet i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2017/18 var behæftet med væsentlige fejl, hvorfor sammenligningstallene i årsrapport 2018/19 er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Indflydelsen på sammenligningstallene er:

	Ændring
Årets resultat	-78.740
Anlægsaktiver	8.106.996
Egenkapital	-78.740
Gældsforpligtelser	8.185.735

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Grunde	Afskrives ikke	
Bygninger	50 år	25%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

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 generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Nete Larsen Barløse

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-764296799671

IP: 87.60.xxx.xxx

2019-12-10 18:07:46Z

NEM ID 

Nete Larsen Barløse

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-764296799671

IP: 87.60.xxx.xxx

2019-12-10 18:07:46Z

NEM ID 

Niels Kristian Tordrup Mørk

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:25160037-RID:25603908

IP: 217.61.xxx.xxx

2019-12-10 20:21:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BECDM-550QH-3SXOD-13EAW-WZWA-W0HXX

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>