



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DK LEJLIGHEDER APS**

**C/O DORTE KRISTIANSEN, NATTERGALEVEJ 29, 8960 RANDERS SØ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. februar 2019

---

Dorte Kristiansen

**CVR-NR. 33 77 54 07**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	DK lejligheder ApS c/o Dorte Kristiansen Nattergalevej 29 8960 Randers SØ
	Telefon: +45 98 52 02 92 E-mail: gibber@mail.dk
	CVR-nr.: 33 77 54 07 Stiftet: 21. juni 2011 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Dorte Kristiansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Aalborg John F. Kennedys Plads 9100 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for DK lejligheder ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 28. januar 2019

Direktion:

---

Dorte Kristiansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i DK Lejligheder ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DK Lejligheder ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hobro, den 28. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter to boligejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>351.828</b>	<b>365.991</b>
Af- og nedskrivninger.....		-4.438	-4.438
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		302.965	130.045
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>650.355</b>	<b>491.598</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	2.489	590
Andre finansielle omkostninger.....		-92.537	-89.332
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>560.307</b>	<b>402.856</b>
Skat af årets resultat.....	2	-123.248	-88.618
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>437.059</b>	<b>314.238</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		110.000	110.000
Overført resultat.....		327.059	204.238
<b>I ALT</b> .....		<b>437.059</b>	<b>314.238</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Driftsmidler .....		10.355	14.793
Investeringsjendomme.....		8.810.000	6.220.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>8.820.355</b>	<b>6.234.793</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.820.355</b>	<b>6.234.793</b>
Tilgodehavender fra salg.....		14.829	15.720
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		29.495	21.238
Andre tilgodehavender.....		1.995	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>46.319</b>	<b>36.958</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>170.872</b>	<b>553.337</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>217.191</b>	<b>590.295</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.037.546</b>	<b>6.825.088</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.261.885	934.826
Forslag til udbytte.....		110.000	110.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.451.885</b>	<b>1.124.826</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		829.946	760.638
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>829.946</b>	<b>760.638</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.265.944	4.573.761
GI-lån.....		172.058	180.320
Depositum.....		171.700	111.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.609.702</b>	<b>4.865.881</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	67.733	8.019
Selskabsskat.....		53.940	45.826
Anden gæld.....		18.867	19.898
Periodeafgrænsningsposter.....		5.473	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>146.013</b>	<b>73.743</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.755.715</b>	<b>4.939.624</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.037.546</b>	<b>6.825.088</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.489	590	1
	<b>2.489</b>	<b>590</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	53.940	45.826	2
Regulering af udskudt skat.....	69.308	42.792	
	<b>123.248</b>	<b>88.618</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Driftsmidler	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2018.....	22.190	5.599.041	
Tilgang.....	0	2.287.035	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>22.190</b>	<b>7.886.076</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	7.397	0	
Årets afskrivninger .....	4.438	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>11.835</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	620.959	
Årets værdireguleringer.....	0	302.965	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>923.924</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>10.355</b>	<b>8.810.000</b>	

## Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 3 udlejningsejendomme centralt beliggende i Hobro. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5-7,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5-7,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme beliggende centralt i Hobro.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
		Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	80.000		934.826	110.000	1.124.826
Betalt udbytte.....				-110.000	-110.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			327.059	110.000	437.059
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>80.000</b>		<b>1.261.885</b>	<b>110.000</b>	<b>1.451.885</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	6.325.415	59.471	5.516.639	4.573.761	0
GI-lån.....	180.320	8.262	137.717	188.339	8.019
Depositum.....	171.700	0	171.700	111.800	0
	<b>6.677.435</b>	<b>67.733</b>	<b>5.826.056</b>	<b>4.873.900</b>	<b>8.019</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DK Ejendomme Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.325 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt 8.810 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med Grundejernes Investeringsfond er deponeret: Ejerpantebrev nom. 268.000 kr. med pant i Vestergade 20, matr. nr. 47 c, Hobro Bygrunde.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DK lejligheder ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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**

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Driftsmidler.....	5 år	0 %
-------------------	------	-----

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.