



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2022

Dorte Kristiansen

CVR-NR. 33 77 54 07

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	DK lejligheder ApS c/o Dorte Kristiansen, Nattergalevej 29 Nattergalevej 29 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 33 77 54 07 Stiftet: 21. juni 2011 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Dorte Kristiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Østergade 6-8 9550 Mariager

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 22. juni 2022

Direktion:

Dorte Kristiansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i DK lejligheder ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DK lejligheder ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 22. juni 2022

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 tre 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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		430.421	504.076
Af- og nedskrivninger.....		-1.479	-4.438
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		356.323	148.904
DRIFTSRESULTAT		785.265	648.542
Andre finansielle indtægter.....	1	7.798	9.232
Andre finansielle omkostninger.....		-132.989	-73.839
RESULTAT FØR SKAT		660.074	583.935
Skat af årets resultat.....	2	-145.216	-128.466
ÅRETS RESULTAT		514.858	455.469
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		114.400	113.000
Overført resultat.....		400.458	342.469
I ALT		514.858	455.469

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsmidler		0	1.479
Investeringsjendomme.....		9.740.000	9.070.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.740.000	9.071.479
ANLÆGSAKTIVER.....		9.740.000	9.071.479
Tilgodehavender fra salg.....		0	7.600
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		83.607	252.934
Andre tilgodehavender.....		8.858	0
Tilgodehavender.....		92.465	260.534
Likvider.....		1.665.387	257.819
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.757.852	518.353
AKTIVER.....		11.497.852	9.589.832
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.221.822	1.821.364
Forslag til udbytte.....		114.400	113.000
EGENKAPITAL.....		2.416.222	2.014.364
Hensættelse til udskudt skat.....		990.716	890.393
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		990.716	890.393
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.440.226	5.920.395
GI-lån.....		145.736	154.773
Depositum.....		223.400	191.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.809.362	6.266.468
GI-lån.....		9.037	8.771
Gæld til realkreditinstitutter.....		218.015	296.731
Selskabsskat.....		44.893	81.542
Anden gæld.....		9.607	31.563
Kortfristede gældsforpligtelser.....		281.552	418.607
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.090.914	6.685.075
PASSIVER.....		11.497.852	9.589.832
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	1.821.364	113.000	2.014.364
Forslag til resultatdisponering.....		400.458	114.400	514.858
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-113.000	-113.000
Egenkapital 31. december 2021.....	80.000	2.221.822	114.400	2.416.222

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.224	8.461	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	574	771	
	7.798	9.232	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	44.893	81.542	
Regulering af udskudt skat.....	100.323	46.924	
	145.216	128.466	
Materielle anlægsaktiver			3
	Driftsmidler	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....	22.190	7.957.172	
Tilgang.....	0	313.677	
Kostpris 31. december 2021.....	22.190	8.270.849	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	20.711	0	
Årets afskrivninger	1.479	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	22.190	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	1.112.828	
Årets værdireguleringer.....	0	356.323	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	1.469.151	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	0	9.740.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Beboelses- ejendom	
Dagsværdi 31. december 2021.....		9.740.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		356.323	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
3
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%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme beliggende centralt i Hobro.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for boligejendommene i Hobro er opgjort i niveauet 618 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i niveauet 6,5%.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype.

Langfristede gældsforpligtelser
4

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.658.241	218.015	6.680.255	6.217.126
GI-lån.....	154.773	9.037	106.759	163.544
Depositum.....	223.400	0	223.400	191.300
	8.036.414	227.052	7.010.414	6.571.970

Eventualposter mv.
5
Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DK Ejendomme Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.267 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 9.740 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.

NOTER

	2021	2020	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DK lejligheder ApS for 2021 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 omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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.

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 salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgspris 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.

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.