



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DK EJENDOMME OG INVEST APS**  
**C/O FLEMMING KANDBORG, VROLDVEJ 69, 8660 SKANDERBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2019

---

Jens Dalsgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	DK Ejendomme og Invest ApS c/o Flemming Kandborg Vroldvej 69 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 36 07 02 18 Stiftet: 22. august 2014 Hjemsted: Skanderborg Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019
<b>Direktion</b>	Jens Dalsgaard Flemming Kandborg
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Dagmarcentret 1 8660 Skanderborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for DK Ejendomme og Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 19. juni 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jens Dalsgaard

\_\_\_\_\_  
Flemming Kandborg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i DK Ejendomme og Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for DK Ejendomme og Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, 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.

Aarhus, den 19. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24680

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsinvesteringer med udlejning.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>323.080</b>	<b>359.544</b>
Personaleomkostninger.....	1	-56.683	-56.790
Af- og nedskrivninger.....		-46.851	-39.991
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>219.546</b>	<b>262.763</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-68.196	-72.779
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>151.350</b>	<b>189.984</b>
Skat af årets resultat.....	2	-33.526	-44.002
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>117.824</b>	<b>145.982</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		117.824	145.982
<b>I ALT</b> .....		<b>117.824</b>	<b>145.982</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		7.411.881	7.184.582
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.411.881	7.184.582
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.411.881</b>	<b>7.184.582</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		192	1.192
Udskudte skatteaktiver.....		682	8.094
Tilgodehavender.....		874	9.286
Likvide beholdninger.....		788.571	88.416
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>789.445</b>	<b>97.702</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.201.326</b>	<b>7.282.284</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		380.917	263.093
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>480.917</b>	<b>363.093</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.655.740	4.844.131
Gældsbeholdninger.....		1.600.000	1.600.000
Selskabsskat.....		20.114	72.942
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>6.275.854</b>	<b>6.517.073</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	227.961	189.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.000.000	14.676
Anden gæld.....		203.194	188.333
Periodeafgrænsningsposter.....		3.400	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.444.555</b>	<b>402.118</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.720.409</b>	<b>6.919.191</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.201.326</b>	<b>7.282.284</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)					
Løn og gager.....	56.683	56.790			
	<b>56.683</b>	<b>56.790</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	26.114	38.038			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	2.216			
Regulering af udskudt skat.....	7.412	3.748			
	<b>33.526</b>	<b>44.002</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. maj 2018.....		7.390.943			
Tilgang.....		274.150			
Kostpris 30. april 2019.....		<b>7.665.093</b>			
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018.....		206.361			
Årets afskrivninger.....		46.851			
Af- og nedskrivninger 30. april 2019.....		<b>253.212</b>			
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019.....		<b>7.411.881</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. maj 2018.....	100.000	263.093	363.093		
Forslag til resultatdisponering.....		117.824	117.824		
Egenkapital 30. april 2019.....	<b>100.000</b>	<b>380.917</b>	<b>480.917</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>		
	30/4 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	4.844.663	188.923	4.015.004	5.033.240	189.109
Gældsbevilling.....	1.600.000	0	0	1.600.000	0
Selskabsskat.....	59.152	39.038	0	72.942	0
	<b>6.503.815</b>	<b>227.961</b>	<b>4.015.004</b>	<b>6.706.182</b>	<b>189.109</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.549 tkr. er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør i alt 5.831 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.404 tkr. er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør i alt 1.581 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DK Ejendomme og Invest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30-50 år	0-70 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettosalgpris 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 acontoskatte.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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