



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**  
**VROLDVEJ 69, VROLD, 8660 SKANDERBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. juni 2017

---

Jens Dalsgaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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 2016 - 30. april 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	DK Ejendomme og Invest ApS Vroldvej 69, Vrold 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 36 07 02 18 Stiftet: 20. august 2014 Hjemsted: Skanderborg Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
<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 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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 2017

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 2016 - 30. april 2017 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 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Petersen  
Statsautoriseret revisor

## 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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>321.683</b>	<b>152.489</b>
Personaleomkostninger.....	1	-10.991	0
Af- og nedskrivninger.....		-48.177	-90.020
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>262.515</b>	<b>62.469</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-82.214	-76.498
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>180.301</b>	<b>-14.029</b>
Skat af årets resultat.....	2	-40.600	2.753
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>139.701</b>	<b>-11.276</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		139.701	-11.276
<b>I ALT.....</b>		<b>139.701</b>	<b>-11.276</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		7.208.573	7.210.963
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.208.573	7.210.963
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.208.573</b>	<b>7.210.963</b>
Udskudte skatteaktiver.....		11.842	7.345
Andre tilgodehavender.....		0	5.779
Tilgodehavender.....		11.842	13.124
Likvide beholdninger.....		80.437	124.534
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>92.279</b>	<b>137.658</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.300.852</b>	<b>7.348.621</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		117.111	-22.590
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>217.111</b>	<b>77.410</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.030.707	5.405.066
Gældsbrief.....		1.600.000	1.600.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>6.630.707</b>	<b>7.005.066</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	189.240	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	0
Selskabsskat.....		45.097	0
Anden gæld.....		208.697	266.145
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>453.034</b>	<b>266.145</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.083.741</b>	<b>7.271.211</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.300.852</b>	<b>7.348.621</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 0)				
Løn og gager.....	7.800	0		
Andre personaleomkostninger.....	3.191	0		
	<b>10.991</b>	<b>0</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	35.904	0		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	9.193	0		
Regulering af udskudt skat.....	-4.497	-2.753		
	<b>40.600</b>	<b>-2.753</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2016.....		7.337.373		
Tilgang.....		37.570		
Kostpris 30. april 2017.....		<b>7.374.943</b>		
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016.....		126.410		
Årets afskrivninger.....		39.960		
Af- og nedskrivninger 30. april 2017.....		<b>166.370</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....		<b>7.208.573</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. maj 2016.....	100.000	-22.590	77.410	
Forslag til årets resultatdisponering.....		139.701	139.701	
Egenkapital 30. april 2017.....	<b>100.000</b>	<b>117.111</b>	<b>217.111</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/5 2016 gæld i alt	30/4 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.405.066	5.219.947	189.240	4.392.040
Gældsbevilling.....	1.600.000	1.600.000	0	0
	<b>7.005.066</b>	<b>6.819.947</b>	<b>189.240</b>	<b>4.392.040</b>

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.750 tkr. er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør i alt 5.614 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.470 tkr. er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør i alt 1.595 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DK Ejendomme og Invest ApS for 2016/17 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 salgsmomkostninger 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 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 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.