



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 2019 - 30. APRIL 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juli 2020

Jens Dalsgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2019 - 30. april 2020
Direktion	Jens Dalsgaard Flemming Kandborg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Dagmarcentret 1 8660 Skanderborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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 29. juni 2020

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 2019 - 30. april 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 29. juni 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		208.322	323.080
Personaleomkostninger.....	1	-55.444	-56.683
Af- og nedskrivninger.....		-46.851	-46.851
DRIFTSRESULTAT		106.027	219.546
Andre finansielle omkostninger.....		-103.518	-68.196
RESULTAT FØR SKAT.....		2.509	151.350
Skat af årets resultat.....	2	-793	-33.526
ÅRETS RESULTAT		1.716	117.824
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.716	117.824
I ALT.....		1.716	117.824

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		8.529.470	7.411.881
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.529.470	7.411.881
ANLÆGSAKTIVER.....		8.529.470	7.411.881
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		192	192
Udskudte skatteaktiver.....		0	682
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.000	0
Tilgodehavender.....		6.192	874
Likvide beholdninger.....		3.475.427	788.571
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.481.619	789.445
AKTIVER.....		12.011.089	8.201.326
PASSIVER			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		382.633	380.917
EGENKAPITAL.....	4	482.633	480.917
Hensættelse til udskudt skat.....		111	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		111	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.465.950	4.655.740
Gældsbrief.....		0	1.600.000
Deposita fra lejere.....		156.343	170.985
Selskabsskat.....		0	20.114
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.622.293	6.446.839
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.788.846	227.961
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.142	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.039.507	1.000.000
Anden gæld.....		31.857	32.209
Periodeafgrænsningsposter.....		26.700	3.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.906.052	1.273.570
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.528.345	7.720.409
PASSIVER.....		12.011.089	8.201.326
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)					
Løn og gager.....	55.444	56.683			
	55.444	56.683			
Skat af årets resultat			2		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	26.114			
Regulering af udskudt skat.....	793	7.412			
	793	33.526			
Materielle anlægsaktiver			3		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. maj 2019.....		7.665.093			
Tilgang.....		1.164.440			
Kostpris 30. april 2020.....		8.829.533			
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019.....		253.212			
Årets afskrivninger.....		46.851			
Af- og nedskrivninger 30. april 2020.....		300.063			
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020.....		8.529.470			
Egenkapital			4		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. maj 2019.....	100.000	380.917	480.917		
Forslag til resultatdisponering.....		1.716	1.716		
Egenkapital 30. april 2020.....	100.000	382.633	482.633		
Langfristede gældsforpligtelser			5		
	30/4 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	4.654.796	188.846	3.826.680	4.844.663	188.923
Gældsbrief.....	1.600.000	1.600.000	0	1.600.000	0
Deposita fra lejere.....	156.343	0	0	170.985	0
Selskabsskat.....	0	0	0	59.152	39.038
	6.411.139	1.788.846	3.826.680	6.674.800	227.961

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.411 tkr. er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør i alt 6.956 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1348 tkr. er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør i alt 1.573 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DK Ejendomme og Invest ApS for 2019/20 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.