



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

DK LEJEBOLIG APS

C/O DANNI PETERSEN, MØLLEVÆNGET 5, 4293 DIANALUND

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. marts 2024

Danni Petersen

CVR-NR. 36 42 08 63

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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	DK LEJEBOLIG ApS c/o Danni Petersen Mølløvænget 5 4293 Dianalund
	CVR-nr.: 36 42 08 63 Stiftet: 24. oktober 2014 Kommune: Sorø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Danni Petersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Danske Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for DK LEJEBOLIG 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Dianalund, den 19. marts 2024

Direktion:

Danni Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i DK LEJEBOLIG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DK LEJEBOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Kalundborg, den 19. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kia Witthøfft Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46585

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt renovering eller anden forbedring af ejendom.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		227.808	238.062
Af- og nedskrivninger.....		-93.790	-80.414
DRIFTSRESULTAT		134.018	157.648
Andre finansielle indtægter.....		0	1.395
Andre finansielle omkostninger.....	1	-92.826	-45.244
RESULTAT FØR SKAT		41.192	113.799
Skat af årets resultat.....	2	-9.247	-25.235
ÅRETS RESULTAT		31.945	88.564
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		31.945	88.564
I ALT		31.945	88.564

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		3.639.578	2.262.091
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		100.765	118.168
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.740.343	2.380.259
ANLÆGSAKTIVER.....		3.740.343	2.380.259
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.922	4.922
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	4	0	3.268
Andre tilgodehavender.....		20.207	20.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.000	0
Tilgodehavender.....		27.129	28.190
Likvide beholdninger.....		412.699	465.565
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		439.828	493.755
AKTIVER.....		4.180.171	2.874.014
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		714.493	682.548
EGENKAPITAL.....		764.493	732.548
Hensættelse til udskudt skat.....		99.070	89.823
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		99.070	89.823
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.052.669	906.335
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.052.669	906.335
Obligationslån.....		102.507	61.695
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		13.261	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		134.500	22.000
Selskabsskat.....		0	8.658
Anden gæld.....		1.013.671	1.052.955
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.263.939	1.145.308
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.316.608	2.051.643
PASSIVER.....		4.180.171	2.874.014
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	682.548	732.548
Forslag til resultatdisponering.....		31.945	31.945
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	714.493	764.493

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	92.826	45.244	
	92.826	45.244	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	20.658	
Regulering af udskudt skat.....	9.247	4.577	
	9.247	25.235	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....	2.388.391	308.600	
Tilgang.....	1.410.875	43.000	
Kostpris 31. december 2023.....	3.799.266	351.600	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	126.301	190.432	
Årets afskrivninger	33.387	60.403	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	159.688	250.835	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	3.639.578	100.765	
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			4
Der var sidste år et tilgodehavende hos ledelsen med i alt tkr. 3. Der er ikke stillet sikkerhed for lånet. Lånet er tilbagebetalt i 2023.			
Langfristede gældsforpligtelser			5
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.155.176	102.507	1.652.286
	2.155.176	102.507	1.652.286
			968.030
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendommen Kalundborgvej 88, 4200 Slagelse med nom. DKK 2.617.000.			
Ejendommen er indregnet i årsrapporten med DKK 2.436.997.			

NOTER

	2023	2022	Note
Medarbejderforhold			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DK LEJEBOLIG ApS for 2023 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

Huslejeindtægter

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

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til ejendomsdrift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til øvrig produktion, reklame og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

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 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	52 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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.

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 lånoptagelse 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.