

Leth & Partnere
Registreret revisionsanpartsselskab

DK-Ejendomme ApS

Bødgers Vænge 8
4621 Gadstrup
CVR-nr. 37 39 44 32

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 6. juni 2023

Lea Falck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for DK-Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadstrup, den 6. juni 2023
Direktion

Jesper Bilstrup
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i DK-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for DK-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 6. juni 2023

LETH & PARTNERE
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 78 91 53

Carsten Leth
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne33702

Selskabsoplysninger

Selskabet	DK-Ejendomme ApS Bødgers Vænge 8 4621 Gadstrup
	CVR-nr.: 37 39 44 32
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 19. januar 2016
	Hjemsted: Roskilde
Direktion	Jesper Bilstrup, direktør
Revisor	Leth & Partnere Registreret revisionsanpartsselskab Greve Strandvej 19 2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af fast ejendom, samt investering indenfor samme branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 44.726, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 497.425.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK-Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af Indtægter fra udlejning af ejendommen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Anvendt regnskabspraksis

Restværdi: 80%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		79.852	80.112
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-5.654</u>	<u>-5.655</u>
Resultat før finansielle poster		74.198	74.457
Finansielle omkostninger		<u>-14.547</u>	<u>-11.900</u>
Resultat før skat		59.651	62.557
Skat af årets resultat	3	<u>-14.925</u>	<u>-15.457</u>
Årets resultat		<u>44.726</u>	<u>47.100</u>
Overført resultat		<u>44.726</u>	<u>47.100</u>
		<u>44.726</u>	<u>47.100</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.373.969	1.379.623
Materielle anlægsaktiver	4	<u>1.373.969</u>	<u>1.379.623</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.373.969</u>	<u>1.379.623</u>
Andre tilgodehavender		22	0
Periodeafgrænsningsposter		3.032	0
Tilgodehavender		<u>3.054</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>11.999</u>	<u>8.891</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.053</u>	<u>8.891</u>
Aktiver i alt		<u>1.389.022</u>	<u>1.388.514</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		447.425	402.699
Egenkapital		497.425	452.699
Gæld til realkreditinstitutter		697.483	807.157
Langfristede gældsforpligtelser	5	697.483	807.157
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	54.800	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.500	10.000
Selskabsskat		14.938	15.457
Anden gæld		112.876	103.201
Kortfristede gældsforpligtelser		194.114	128.658
Gældsforpligtelser i alt		891.597	935.815
Passiver i alt		1.389.022	1.388.514
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	402.699	452.699
Årets resultat	0	44.726	44.726
Egenkapital 31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>447.425</u>	<u>497.425</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>5.654</u>	<u>5.655</u>
	<u>5.654</u>	<u>5.655</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	14.938	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-13</u>	<u>15.457</u>
	<u>14.925</u>	<u>15.457</u>

Selskabet har pr. 31. december 2022 et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 8.

4 Materielle anlægsaktiver	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>1.413.553</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>1.413.553</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	33.930
Årets afskrivninger	<u>5.654</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>39.584</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.373.969</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	807.157	752.283	54.800	478.283
	807.157	752.283	54.800	478.283

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 752, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.374.