



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DK BOLIG INVEST APS**  
**VISMARLUNDVEJ 3, 6500 VOJENS**  
**ÅRSRAPPORT**  
**26. MAJ - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. juni 2017

---

Martin Fomsgaard Pedersen

## 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 26. maj - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	DK Bolig Invest ApS Vismarlundvej 3 6500 Vojens
	CVR-nr.: 37 75 72 41
	Hjemsted: Vojens
	Regnskabsår: 26. maj - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Fomsgaard Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 26. maj - 31. december 2016 for DK Bolig Invest 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. maj - 31. december 2016.

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.

Vojens, den 7. juni 2017

Direktion:

---

Martin Fomsgaard Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i DK Bolig Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for DK Bolig Invest ApS for regnskabsåret 26. maj - 31. december 2016 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.

Haderslev, den 7. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets egenkapital er faldet til under 50% af selskabskapitalen, men det forventes, at egenkapitalen reetableres ved egen indtjening.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 26. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>28.222</b>
Af- og nedskrivninger.....		-8.917
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>19.305</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-55.941
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-36.636</b>
Skat af årets resultat.....	2	-2.002
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-38.638</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-38.638
<b>I ALT</b> .....		<b>-38.638</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		1.411.828
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.411.828
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.411.828</b>
Likvide beholdninger.....		61.518
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>61.518</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.473.346</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		-38.638
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>11.362</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.332.559
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.332.559
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	44.836
Gæld til pengeinstitutter.....		61.587
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		2.002
Anden gæld.....		21.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		129.425
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.461.984</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.473.346</b>
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	



## NOTER

	2016 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1				
 <b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.002			
	<b>2.002</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>		
	Grunde og bygninger			
Tilgang.....	1.420.745			
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>1.420.745</b>			
Årets afskrivninger .....	8.917			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>8.917</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>1.411.828</b>			
 <b>Egenkapital</b>		<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 26. maj 2016.....	50.000	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-38.638	-38.638	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-38.638</b>	<b>11.362</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	26/5 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	1.377.395	44.836	1.152.394
	<b>0</b>	<b>1.377.395</b>	<b>44.836</b>	<b>1.152.394</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
Ingen eventualforpligtelser.				
 <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 1 tkr. pr. balancedagen.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.377 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.412 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt 300 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DK Bolig Invest ApS for 2016 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 følgende regnskabspraksis.

## 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.

### 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 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.....	20-50 år	0 %

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## 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.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel kostpris.