



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**  
**HØJGADE 4A, 6100 HADERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. juni 2023

---

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 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	DK Bolig Invest ApS Højgade 4A 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 37 75 72 41
	Stiftet: 26. maj 2016
	Kommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Haderslev, den 2. juni 2023

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 1. januar - 31. december 2022 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.

Haderslev, den 2. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34472

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

### **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	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>72.462</b>	<b>51</b>
Af- og nedskrivninger.....		-42.226	-39
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>30.236</b>	<b>12</b>
Andre finansielle indtægter.....		181.590	0
Andre finansielle omkostninger.....		-57.431	-47
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>154.395</b>	<b>-35</b>
Skat af årets resultat.....	2	-43.257	-1
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>111.138</b>	<b>-36</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		111.138	-36
<b>I ALT</b> .....		<b>111.138</b>	<b>-36</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		1.642.583	1.659
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.642.583</b>	<b>1.659</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.642.583</b>	<b>1.659</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.796	0
Udskudte skatteaktiver.....		5.248	5
Tilgodehavender.....		11.044	5
Likvide beholdninger.....		12.687	8
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>23.731</b>	<b>13</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.666.314</b>	<b>1.672</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		366.494	-131
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>416.494</b>	<b>-81</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.062.124	1.255
Gæld til pengeinstitutter.....		0	167
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.062.124</b>	<b>1.422</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.369	18
Gæld til pengeinstitutter.....		0	27
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	195
Selskabsskat.....		43.390	1
Anden gæld.....		67.937	20
Periodeafgrænsningsposter.....		54.000	70
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>187.696</b>	<b>331</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.249.820</b>	<b>1.753</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.666.314</b>	<b>1.672</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	-131.144	-81.144
Forslag til resultatdisponering.....		111.138	111.138
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Koncerntilskud.....		386.500	386.500
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>366.494</b>	<b>416.494</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	43.390	1		
Regulering af udskudt skat.....	-133	0		
	<b>43.257</b>	<b>1</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		1.829.111		
Tilgang.....		26.005		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>1.855.116</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		170.307		
Årets afskrivninger .....		42.226		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>212.533</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>1.642.583</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.084.493	22.369	965.461	1.272.571
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	194.048
	<b>1.084.493</b>	<b>22.369</b>	<b>965.461</b>	<b>1.466.619</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
Ingen eventualforpligtelser.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Mafope Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.084 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.643 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 2022 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, leasingomkostninger 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 %

## 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.

### 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.

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 skattemæssige 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.