



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. april 2020

---

Martin Fomsgaard Pedersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	DK Bolig Invest ApS Højgade 4A 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 37 75 72 41
	Stiftet: 26. maj 2016
	Hjemsted: 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 28. april 2020

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 2019 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.

Haderslev, den 28. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34472

## 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 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>101.771</b>	<b>68</b>
Af- og nedskrivninger.....		-33.252	-33
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>68.519</b>	<b>35</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-34.875	-40
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>33.644</b>	<b>-5</b>
Skat af årets resultat.....	2	-14.524	-1
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>19.120</b>	<b>-6</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		19.120	-6
<b>I ALT</b> .....		<b>19.120</b>	<b>-6</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		1.595.857	1.629
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.595.857	1.629
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.595.857</b>	<b>1.629</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		17.869	11
Tilgodehavender.....		17.869	11
Likvide beholdninger.....		5.700	3
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>23.569</b>	<b>14</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.619.426</b>	<b>1.643</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		-73.729	-93
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>-23.729</b>	<b>-43</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.196.495	1.243
Banklån.....		222.610	249
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.419.105	1.492
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	72.926	72
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		100.000	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		14.524	1
Anden gæld.....		36.600	56
Periodeafgrænsningsposter.....		0	65
Kortfristede gældsforpligtelser.....		224.050	194
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.643.155</b>	<b>1.686</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.619.426</b>	<b>1.643</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

					Note
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)					
		2019 kr.		2018 tkr.	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		14.524		1	
		<b>14.524</b>		<b>1</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>3</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....				1.691.541	
Kostpris 31. december 2019.....				<b>1.691.541</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....				62.432	
Årets afskrivninger .....				33.252	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....				<b>95.684</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....				<b>1.595.857</b>	
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
		Selskabs- kapital		Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....		50.000		-92.849	-42.849
Forslag til resultatdisponering.....				19.120	19.120
Egenkapital 31. december 2019.....		<b>50.000</b>		<b>-73.729</b>	<b>-23.729</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.242.421	45.926	1.005.394	1.287.568	45.147
Banklån.....	249.610	27.000	110.000	275.819	27.000
	<b>1.492.031</b>	<b>72.926</b>	<b>1.115.394</b>	<b>1.563.387</b>	<b>72.147</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6**

Ingen eventualforpligtelser.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Mafope Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.242 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.596 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 2019 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.

### 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 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.

### 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.