



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2022

Martin Fomsgaard Pedersen

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 Bolig Invest ApS Højgade 4A 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 37 75 72 41
	Stiftet: 26. maj 2016
	Kommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Fomsgaard Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 27. juni 2022

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 2021 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 27. juni 2022

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.

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	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		51.551	76
Af- og nedskrivninger.....		-39.137	-35
DRIFTSRESULTAT		12.414	41
Andre finansielle omkostninger.....		-47.375	-70
RESULTAT FØR SKAT		-34.961	-29
Skat af årets resultat.....	2	-919	7
ÅRETS RESULTAT		-35.880	-22
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-35.880	-22
I ALT		-35.880	-22

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		1.658.804	1.606
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.658.804	1.606
ANLÆGSAKTIVER.....		1.658.804	1.606
Udskudte skatteaktiver.....		5.115	5
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	2
Tilgodehavender.....		5.115	7
Likvide beholdninger.....		7.760	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.875	8
AKTIVER.....		1.671.679	1.614
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		-131.144	-96
EGENKAPITAL.....		-81.144	-46
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.254.616	1.272
Gæld til pengeinstitutter.....		167.048	195
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.421.664	1.467
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.955	18
Gæld til pengeinstitutter.....		27.000	27
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		194.500	105
Selskabsskat.....		704	0
Anden gæld.....		21.000	43
Periodeafgrænsningsposter.....		70.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		331.159	193
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.752.823	1.660
PASSIVER.....		1.671.679	1.614
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-95.264	-45.264
Forslag til resultatdisponering.....		-35.880	-35.880
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	-131.144	-81.144

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	704	-2		
Regulering af udskudt skat.....	215	-5		
	919	-7		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		1.736.433		
Tilgang.....		92.678		
Kostpris 31. december 2021.....		1.829.111		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		131.170		
Årets afskrivninger		39.137		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		170.307		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		1.658.804		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.272.571	17.955	1.180.197	1.290.272
Gæld til pengeinstitutter.....	194.048	27.000	53.000	222.404
	1.466.619	44.955	1.233.197	1.512.676
Eventualposter mv.				5
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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Mafope Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.273 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.659 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 2021 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.

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 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.