

## **DLK Invest ApS**

Fladbjerggårdvej 9, 5250 Odense SV

**CVR-nr. 39 41 47 24**


**Årsrapport for perioden**

**1. oktober 2022 til 30. september 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2024

---

Martin Basso Olsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

5

Balance 30. september

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for DLK 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. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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.

Odense, den 22. marts 2024

### Direktion

Martin Basso Olsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i DLK Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for DLK Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisoreres 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 22. marts 2024

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt  
registreret revisor  
MNE-nr. mne17323

## Selskabsoplysninger

Selskabet	DLK Invest ApS Fladbjerggårdvej 9 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 39 41 47 24
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Stiftet: 15. marts 2018
	Hjemsted: Odense
Direktion	Martin Basso Olsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 365.011, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 7.887.710.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>530.304</b>	<b>1.860</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		519.501	16
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.049.805</b>	<b>1.876</b>
Finansielle indtægter		675	1.628
Finansielle omkostninger	2	-578.469	-503
<b>Resultat før skat</b>		<b>472.011</b>	<b>3.001</b>
Skat af årets resultat	3	-107.000	-663
<b>Årets resultat</b>		<b>365.011</b>	<b>2.338</b>
Overført resultat		365.011	2.338
		<b>365.011</b>	<b>2.338</b>

## Balance 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		29.800.000	24.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>29.800.000</b>	<b>24.300</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>29.800.000</b>	<b>24.300</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		103.485	284
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		38.910	0
Andre tilgodehavender		6.877	212
Selskabsskat		33.379	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>182.651</b>	<b>496</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.270.771</b>	<b>2.766</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.453.422</b>	<b>3.262</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>31.253.422</b>	<b>27.562</b>



**Balance 30. september**

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		7.837.710	7.472
<b>Egenkapital</b>		<b>7.887.710</b>	<b>7.522</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.161.000	1.054
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.161.000</b>	<b>1.054</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.795.540	13.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>12.795.540</b>	<b>13.250</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	502.000	549
Gæld til kapitalinteresser		4.913.737	97
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.868.503	3.609
Selskabsskat		0	825
Anden gæld		1.101.883	654
Periodeafgrænsningsposter		23.049	2
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.409.172</b>	<b>5.736</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>22.204.712</b>	<b>18.986</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>31.253.422</b>	<b>27.562</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	7.472.699	7.522.699
Årets resultat	0	365.011	365.011
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>7.837.710</b>	<b>7.887.710</b>

## Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	93.184	0
Andre finansielle omkostninger	<u>485.285</u>	<u>503</u>
	<b><u>578.469</u></b>	<b><u>503</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	650
Årets udskudte skat	<u>107.000</u>	<u>13</u>
	<b><u>107.000</u></b>	<b><u>663</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	19.714.213
Tilgang i årets løb	4.980.499
Kostpris 30. september	24.694.712
Værdireguleringer 1. oktober	4.585.787
Årets værdireguleringer	519.501
Værdireguleringer 30. september	5.105.288
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>29.800.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomsporteføljen er beliggende i Odense og omegn samt Ringe og Broby, og har historisk ikke været problematisk at udleje. Der er anvendt en afkastbaseret model på baggrund af porteføljens forventede driftsafkast.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,75 % - 8,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	32.347.175	29.800.000	27.630.101
Ændring i dagsværdi	2.547.175	0	-2.169.899

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober DKK	Gæld 30. september DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	13.799.462	13.297.540	502.000	10.867.000
	<b>13.799.462</b>	<b>13.297.540</b>	<b>502.000</b>	<b>10.867.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.374, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 29.800.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DLK Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris, og herefter til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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.