

DLK Invest ApS

Fladbjerggårdvej 9, SV

CVR-nr. Odense

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2019 til 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. november 2020

Martin Basso Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning

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 til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 28. oktober 2020

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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. oktober 2020

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 SV |
| | CVR-nr.: Od en se |
| | Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020 |
| | 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.

Usædvanlige forhold

Der henvises endvidere til omtale under anvendt regnskabspraksis af ændring af regnskabspraksis vedrørende indregningen af grunde og bygninger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 3.002.436, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.024.292.

Der er i regnskabsåret sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at virksomheden ikke er påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

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 | 2019/20 | 2018/19 |
|---|------|------------------|------------|
| | | kr. | t.kr. |
| Bruttofortjeneste | | 1.060.375 | 432 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | 0 | -38 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 3.084.221 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 4.144.596 | 394 |
| Finansielle omkostninger | | -294.004 | -165 |
| Resultat før skat | | 3.850.592 | 229 |
| Skat af årets resultat | 2 | -848.156 | -50 |
| Årets resultat | | 3.002.436 | 179 |
| Overført resultat | | 3.002.436 | 179 |
| | | 3.002.436 | 179 |

Balance 30. september

| | Note | 2019/20 | 2018/19 |
|---------------------------------|------|-------------------|---------------|
| | | kr. | t.kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 19.982.900 | 14.416 |
| Materielle anlægsaktiver | | 19.982.900 | 14.416 |
| Anlægsaktiver i alt | | 19.982.900 | 14.416 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 576 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 150 |
| Tilgodehavender | | 0 | 726 |
| Likvide beholdninger | | 378.024 | 150 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 378.024 | 876 |
| Aktiver i alt | | 20.360.924 | 15.292 |

Balance 30. september

| | Note | 2019/20 | 2018/19 |
|--|------|-------------------|---------------|
| | | kr. | t.kr. |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50 |
| Overført resultat | | 3.974.292 | 972 |
| Egenkapital | | 4.024.292 | 1.022 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 919.000 | 231 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 919.000 | 231 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.206.434 | 8.946 |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve | | 132.205 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 10.338.639 | 8.946 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 519.500 | 415 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 32 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 3.561.830 | 3.902 |
| Selskabsskat | | 158.742 | 55 |
| Anden gæld | | 826.576 | 689 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 12.345 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 5.078.993 | 5.093 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 15.417.632 | 14.039 |
| Passiver i alt | | 20.360.924 | 15.292 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|-----------------|----------------------|------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. oktober | 50.000 | 971.856 | 1.021.856 |
| Årets resultat | 0 | 3.002.436 | 3.002.436 |
| Egenkapital 30. september | 50.000 | 3.974.292 | 4.024.292 |

Noter

| | 2019/20 kr. | 2018/19 t.kr. |
|--|----------------|------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 159.742 | 50 |
| Årets udskudte skat | 688.414 | 0 |
| | 848.156 | 50 |

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme kr. |
|--|-----------------------------------|
| Kostpris 1. oktober | 13.447.363 |
| Tilgang i årets løb | 2.482.900 |
| Kostpris 30. september | <u>15.930.263</u> |
| Værdireguleringer 1. oktober | 968.415 |
| Årets værdireguleringer | 3.084.222 |
| Værdireguleringer 30. september | <u>4.052.637</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u><u>19.982.900</u></u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomsporteføljen er beliggende i Odense og omegn, 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 2020 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,00 % - 8,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,04 %.

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

| Ændringer i | -0,50% kr. | Basis kr. | 0,50 % kr. |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Afkastprocent | <u>5,54</u> | <u>6,04</u> | <u>6,54</u> |
| Dagsværdi | <u>21.502.900</u> | <u>19.982.900</u> | <u>18.692.900</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>1.520.000</u> | <u>0</u> | <u>-1.290.000</u> |

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober kr. | Gæld 30. september kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 9.360.625 | 10.682.434 | 476.000 | 8.439.000 |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve | 0 | 175.705 | 43.500 | 0 |
| | 9.360.625 | 10.858.139 | 519.500 | 8.439.000 |

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.682, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2020 udgør t.kr. 19.983.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DLK Invest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring af anvendt regnskabspraksis

For at give et mere retvisende billede af virksomhedens aktivitet er anvendt regnskabspraksis ændret vedrørende indregning af grunde og bygninger, der fremadrettet indregnes til dagsværdi.

Effekten for det foregående regnskabsår er indregnet direkte på egenkapitalen og sammenligningstallene er korrigeret.

Den regnskabsmæssige effekt for regnskabsåret 2018/19 er en forøgelse af grunde og bygninger med tkr. 1.016, mens egenkapitalen og udskudt skat er forøget med henholdsvis tkr. 792 og tkr. 224.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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 gælds metode 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.

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.