



Revisionscentret

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 37

6270 Tønder

T 7472 3636

E toender@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

DKM Ejendomme ApS
Kærbølgevej 6
6760 Ribe

CVR nr. 40 60 38 91

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022
(4. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 6 / 3 2023



Dirigent Knud Herluf Mylin

Tønder
Ribe
Aabenraa
Sønderborg
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

DKM Ejendomme ApS

Kærbølvej 6

6760 Ribe

CVR-nr.: 40 60 38 91

Stiftet: 20. juni 2019

Hjemsted: Ribe

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Knud Herluf Mylin

Revisor

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26 81 23 72

Ribelandsvej 37

6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for DKM Ejendomme ApS, Ribe.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 21. februar 2023

Direktionen



Knud Herluf Mylin

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i DKM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for DKM Ejendomme ApS for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 21. februar 2023

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor
mne5657

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af de ejede bygninger samt lagerhaller.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger."

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter incl. el og varmekonsum og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til ejendommens drift samt administration.

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 åcontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	40%
Småanskaffelser under kr. 31.000	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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.

Genindvindingsværdien 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, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed 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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen

over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2022

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	524.277	604.108
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-123.988</u>	<u>-123.988</u>
Resultat før finansielle poster	400.289	480.120
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-34.773</u>	<u>-41.549</u>
Ordinært resultat før skat	365.516	438.571
1. Skat af årets resultat	<u>-80.916</u>	<u>-97.614</u>
Årets resultat	<u><u>284.600</u></u>	<u><u>340.957</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	0
Overført resultat	<u>166.800</u>	<u>340.957</u>
Disponeret i alt	<u><u>284.600</u></u>	<u><u>340.957</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	5.435.708	5.559.696
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.435.708</u>	<u>5.559.696</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>5.435.708</u></u>	<u><u>5.559.696</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	73.704
Andre tilgodehavender	4.982	0
Tilgodehavender i alt	<u>4.982</u>	73.704
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>4.982</u></u>	<u><u>73.704</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>5.440.690</u></u>	<u><u>5.633.400</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	2.899.436	2.732.636
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>117.800</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>3.057.236</u>	<u>2.772.636</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
1. Hensættelser til udskudt skat	<u>549.868</u>	<u>545.688</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
2. Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.239.905</u>	<u>1.542.123</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.239.905</u>	<u>1.542.123</u>
2. Kortfristet del af langfristet gæld	306.833	304.700
Kreditinstitutter	85.654	266.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.331	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>101.863</u>	<u>202.041</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>593.681</u>	<u>772.953</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>1.833.586</u>	 <u>2.315.076</u>
 Passiver i alt	 <u>5.440.690</u>	 <u>5.633.400</u>
 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	40.000	0	2.732.636	2.772.636
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>117.800</u>	<u>166.800</u>	<u>284.600</u>
Egenkapital ultimo	<u>40.000</u>	<u>117.800</u>	<u>2.899.436</u>	<u>3.057.236</u>

Noter til årsrapporten

Kr. Sidste år

Note 1. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat	76.736	93.434
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	549.868	545.688
Udskudt skat i alt	549.868	545.688
Udskudte skatteforpligtelser primo	-545.688	-541.508
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	4.180	4.180
Skat af årets resultat	80.916	97.614

Note 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.846.823	1.546.738	306.833	130.180
	1.846.823	1.546.738	306.833	130.180

Kursværdien udgør pr. 31.12 2022 kr. 1.450.546

Note 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Ingen

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse for realkreditlån udgør pr. 31.12.2022 tkr. 1.573.

Den regnskabsmæssige værdi af de aktiver, der er stillet sikkerhed i udgør tkr. 5.436.