



# DK Ejendoms Udvikling A/S

Lyngvej 4, 9000 Aalborg

CVR-nr. 42 75 93 92

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2024.

---

Jonas Østergaard Dirksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for DK Ejendoms Udvikling A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. juli 2024

### Direktion

Jonas Østergaard Dirksen

### Bestyrelse

Tina Østergaard Dirksen  
Formand

Jonas Østergaard Dirksen

Anders Christensen Bove

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til aktionærerne i DK Ejendoms Udvikling A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for DK Ejendoms Udvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 Dem 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 1. juli 2024

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor  
mne24699

Michael Vestergaard Jensen

statsautoriseret revisor  
mne50619

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	DK Ejendoms Udvikling A/S Lyngvej 4 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 42 75 93 92
	Stiftet: 14. oktober 2021
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Tina Østergaard Dirksen, Formand Jonas Østergaard Dirksen Anders Christensen Bove
<b>Direktion</b>	Jonas Østergaard Dirksen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb og salg af ejendomme samt udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -97 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -130 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2023 - 31/12 2023	14/10 2021 - 31/12 2022
<b>Bruttotab</b>	<b>-96.943</b>	<b>-62.983</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	36.090	600.000
Andre finansielle indtægter	6	0
Øvrige finansielle omkostninger	-104.207	-18.740
<b>Resultat før skat</b>	<b>-165.054</b>	<b>518.277</b>
Skat af årets resultat	35.306	-114.021
<b>Årets resultat</b>	<b>-129.748</b>	<b>404.256</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	404.256
Disponeret fra overført resultat	-129.748	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-129.748</b>	<b>404.256</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>2.950.000</u>	<u>2.118.052</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.950.000</u>	<u>2.118.052</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.950.000</u></b>	<b><u>2.118.052</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>32.164</u>	<u>127</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>32.164</u></b>	<b><u>127</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.982.164</u></b>	<b><u>2.118.179</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	274.508	404.256
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>674.508</b>	<b>804.256</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	78.715	114.021
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>78.715</b>	<b>114.021</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	1.930.675	1.066.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.336	133.340
Anden gæld	255.930	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.228.941	1.199.902
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.228.941</b>	<b>1.199.902</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.982.164</b>	<b>2.118.179</b>

- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

## Noter

	1/1 2023 - 31/12 2023	14/10 2021 - 31/12 2022
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.518.052	0
Tilgang i årets løb	<u>795.858</u>	<u>1.518.052</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>2.313.910</u></b>	<b><u>1.518.052</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	600.000	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>36.090</u>	<u>600.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>636.090</u></b>	<b><u>600.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>2.950.000</u></b>	<b><u>2.118.052</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Aalborg

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023
Afkastkrav, bolig, Aalborg(%) (gns)	4,5%
Budgetteret driftsafkast, bolig, Aalborg (t.kr.)	130 t.kr.

## 2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>2.950.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>36.090</u>

## Noter

---

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DK Ejendoms Udvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fælles omkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til fællesudgifter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Kostpris for investeringsejendomme under opførelse under fremstilling omfatter andre eksterne omkostninger medgået til opførelse af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme"

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.