



# DK Ejendoms Udvikling A/S

Lyngvej 4, 9000 Aalborg

CVR-nr. 42 75 93 92

## Årsrapport

**14. oktober 2021 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023.

---

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 14. oktober 2021 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 14. oktober 2021 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. oktober 2021 - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. juni 2023

### Direktion

Jonas Østergaard Dirksen

Jakob Stagsted Kronborg Kjær

### Bestyrelse

Tina Østergaard Dirksen  
Formand

Jakob Stagsted Kronborg Kjær

Helena Stagsted Kronborg Kjær

## 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 14. oktober 2021 - 31. december 2022 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 revisoreres 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 26. juni 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Marian Fruergaard**

statsautoriseret revisor  
mne24699

## 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: 14. oktober - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Tina Østergaard Dirksen, Formand Jakob Stagsted Kronborg Kjær Helena Stagsted Kronborg Kjær
<b>Direktion</b>	Jonas Østergaard Dirksen Jakob Stagsted Kronborg Kjær
<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 -63 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 404 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	14/10 2021 - 31/12 2022
<b>Bruttotab</b>	<b>-62.983</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under udførelse	600.000
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-18.740</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>518.277</b>
Skat af årets resultat	<u>-114.021</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>404.256</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>404.256</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>404.256</u></b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	<u>31/12 2022</u>
<u>Note</u>	
<b>Anlægsaktiver</b>	
1 Investeringsejendomme under udførelse	<u>2.118.052</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.118.052</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.118.052</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Likvide beholdninger	<u>127</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>127</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.118.179</u></b>



## Balance

---

<b>Passiver</b>	31/12 2022
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	400.000
Overført resultat	<u>404.256</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>804.256</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	<u>114.021</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>114.021</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til pengeinstitutter	1.066.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>133.340</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.199.902</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.199.902</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.118.179</u></b>

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

## Noter

---

	14/10 2021 - 31/12 2022
<b>1. Investeringsejendomme under udførelse</b>	
Tilgang i årets løb	<u>1.518.052</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>1.518.052</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>600.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>600.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>2.118.052</u></b>
Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.	
Ejendommene har til hensigt at benyttes til boliglejemål.	
<b>2. Oplysninger om dagsværdi</b>	
	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>2.118.052</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>600.000</u>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Der er ingen pantsætninger.	
<b>4. Eventualposter</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Der er 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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 nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til fællesudgifter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme under udførelse

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.