

**D.K.R. Invest ApS**  
**Mathiesensvej 13**  
**4220 Korsør**

**CVR-nummer 27768202**

**Årsrapport**  
**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. maj 2025



Dannie Krosgaard Rasmussen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

D.K.R. Invest ApS  
Mathiesensvej 13  
4220 Korsør

Hjemstedskommune:

Slagelse

CVR-nummer:

27768202

Regnskabsperiode:

1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Dannie Krogsgaard Rasmussen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for D.K.R. 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, 3. marts 2025

Direktionen:

  
Dannie Krosgaard Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i D.K.R. Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for D.K.R. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, 3. marts 2025

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Claus Dyrelund Johansen  
Partner, statsautoriseret revisor  
mne51485

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at investere og handle med fast ejendom samt udlejning heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på TDKK 482 mod et overskud sidste år på TDKK 258. Egenkapitalen udgør herefter TDKK 3.903.

Resultatet er positiv påvirket af kursgevinst på omlægning af realkreditlån TDKK 494.

Ejendomme i behold er opført til dagsværdi.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>207.781</b>	<b>195</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>207.781</b>	<b>195</b>
	Finansielle indtægter	570.743	0
	Finansielle omkostninger	-158.763	-51
	<b>Resultat før skat</b>	<b>619.761</b>	<b>145</b>
1	Skat af årets resultat	-138.137	114
	<b>Årets resultat</b>	<b>481.624</b>	<b>258</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	481.624	258
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>481.624</b>	<b>258</b>
2	Særlige poster		
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Grunde og bygninger	2.706.769	2.707
5	Investeringsejendomme	3.800.000	3.800
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.506.769</b>	<b>6.507</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.506.769</b>	<b>6.507</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	21
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13.103</b>	<b>53</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>13.103</b>	<b>74</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.519.872</b>	<b>6.581</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.778.320	3.297
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.903.320</b>	<b>3.422</b>
	Hensættelser til udskudt skat	218.393	180
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>218.393</b>	<b>180</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.941.754	2.452
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.941.754</b>	<b>2.452</b>
	Afdragsforpligtelser indenfor 1 år	50.000	86
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.688	20
	Selskabsskat	107.717	0
	Anden gæld	126.990	122
	Periodeafgrænsningsposter	1	3
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	152.009	298
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>456.405</b>	<b>528</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.398.159</b>	<b>2.980</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.519.872</b>	<b>6.581</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	3.297	3.422
Årets resultat	0	482	482
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>3.778</b>	<b>3.903</b>

Noter	2024	2023
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	99.462	0
Regulering af udskudt skat	38.675	-114
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>138.137</b>	<b>-114</b>
<b>2 Særlige poster</b>		
Finansielle indtægter indeholder kursgevinst ved omlægning af realkredit kr. 570.643.		
<b>3 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	3.368.014	5.514
Overført til investeringsejendomme	0	-2.146
Kostpris 31. december	3.368.014	3.368
Dagsværdireguleringer 1. januar	-661.245	-661
Dagsværdireguleringer 31. december	-661.245	-661
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>2.706.769</b>	<b>2.707</b>
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	2.146.058	2.146
Kostpris 31. december	2.146.058	2.146
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.653.942	1.654
Dagsværdireguleringer 31. december	1.653.942	1.654
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>3.800.000</b>	<b>3.800</b>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme (Rækkehuse) beliggende i Korsør, som blev anskaffet/opført i primo året 2021. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Noter	2024	2023
	DKK	1.000 DKK

Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, da investeringsejendomme ikke er virksomhedens hovedaktivitet.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2024
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.095
Årligt vedligeholdelse pr. m2	30
Udlejningsprocent	100
Afkastkrav i %	5,6

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.700.000	2.160
--	-----------	-------

#### 7 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet ejerpant i investeringsejendomme, grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 6.506.769.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.073, der giver pant i investeringsejendomme, grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 6.507.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteudgifter mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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

Materielle anlægsaktiver måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen).

### **Periodeafgrænsningsposter**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.