

DK lejligheder ApS

c/o Dorte Kristiansen, Nattergalevej 29, 8960 Randers SØ
CVR-nr. 33 77 54 07

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. juni 2025

Dorte Kristiansen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	DK lejligheder ApS c/o Dorte Kristiansen Nattergalevej 29 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 33 77 54 07 Stiftet: 21. juni 2011 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Dorte Kristiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Østergade 6-8 9550 Mariager

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for DK lejligheder 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 - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 27. maj 2025

Direktion:

Dorte Kristiansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i DK lejligheder ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DK lejligheder ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 27. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter tre boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for forventet for den løbende drift.

Årets resultat er påvirket af negativ dagsværdiregulering som følge af øget forbedringsudgifter på ejendommene i året. Afkastkravene for alle selskabets boligejendomme i Hobro er nu 6,5% mod tidligere 6,5-6,75%.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		305.666	447.805
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		79.475	-327.945
Driftsresultat		385.141	119.860
Andre finansielle indtægter	1	14.274	13.732
Andre finansielle omkostninger		-84.629	-86.658
Resultat før skat		314.786	46.934
Skat af årets resultat	2	-69.558	-10.550
Årets resultat		245.228	36.384
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		135.000	122.000
Overført resultat		110.228	-85.616
I alt		245.228	36.384

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		10.000.000	9.720.000
Materielle anlægsaktiver	3	10.000.000	9.720.000
Anlægsaktiver		10.000.000	9.720.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg		0	36.414
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		168.682	163.764
Andre tilgodehavender		22.817	74.429
Tilgodehavender		191.499	274.607
Andre værdipapirer		20.000	20.000
Værdipapirer og kapitalandele		20.000	20.000
Likvider		342.465	602.874
Omsætningsaktiver		553.964	897.481
<hr/>			
Aktiver		10.553.964	10.617.481
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført overskud		2.000.608	1.890.380
Forslag til udbytte		135.000	122.000
Egenkapital		2.215.608	2.092.380
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		1.015.952	951.388
Hensatte forpligtelser		1.015.952	951.388
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		6.791.263	6.986.543
GI-lån		116.945	126.830
Deposita		185.371	178.600
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.093.579	7.291.973
Gæld til realkreditinstitutter		199.679	217.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.667	0
Selskabsskat		4.994	29.660
Anden gæld		13.754	23.917
Periodeafgrænsningsposter		5.731	10.461
Kortfristede gældsforpligtelser		228.825	281.740
Gældsforpligtelser		7.322.404	7.573.713
<hr/>			
Passiver		10.553.964	10.617.481
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	1.890.380	122.000	2.092.380
Forslag til resultatdisponering		110.228	135.000	245.228
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-122.000	-122.000
Egenkapital 31. december 2024	80.000	2.000.608	135.000	2.215.608

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
--	-------------	-------------

1 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.664	5.655
Finansielle indtægter i øvrigt	7.610	8.077
	14.274	13.732

2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.994	29.660
Regulering af udskudt skat	64.564	-19.110
	69.558	10.550

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	9.079.833
Tilgang	200.526
Kostpris 31. december 2024	9.280.359
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	640.166
Årets værdireguleringer	79.475
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	719.641
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	10.000.000

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Beboelses- ejendom
Dagsværdi 31. december 2024	10.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	79.475

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 3 udlejningsejendomme centralt beliggende i Hobro. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme beliggende centralt i Hobro.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for boligejendommene i Hobro er opgjort i niveauet 639 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 6,5%.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.990.942	199.679	6.204.450	7.204.245
GI-lån	126.830	9.885	178.600	136.424
Deposita	185.371	0	185.371	178.600
	7.303.143	209.564	6.568.421	7.519.269

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DK Ejendomme Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.114 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt 10.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Grundejernes Investeringsfond er deponeret:
Ejerpantebrev nom. 268.000 kr. med pant i Vestergade 20, matr. nr. 47 c, Hobro Bygrunde.

	2024	2023
--	------	------

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK lejligheder ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter garantbevis, der måles til kostpris på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.