

DK Impact ApS

Thomas Koppels Gade 30 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 11 90 61 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2025.

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
| 4 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- | | |
|----|--------------------------|
| 5 | Resultatopgørelse |
| 6 | Balance |
| 8 | Egenkapitalopgørelse |
| 9 | Noter |
| 12 | Anvendt regnskabspraksis |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for DK Impact ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 23. april 2025

Direktion

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i DK Impact ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 revisors 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.

Risskov, den 23. april 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet

DK Impact ApS
Thomas Koppels Gade 30 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 11 90 61 33
Stiftet: 27. januar 1988
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Mette Marie Grützmeier Baunsgaard

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	1.736.233	2.775.273
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.615.000	-3.640.000
1 Personaleomkostninger	-343.819	-352.219
Driftsresultat	3.007.414	-1.216.946
Andre finansielle indtægter	676	439
Øvrige finansielle omkostninger	-573.885	-379.285
Resultat før skat	2.434.205	-1.595.792
Skat af årets resultat	-546.071	557.382
Årets resultat	1.888.134	-1.038.410
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.888.134	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.038.410
Disponeret i alt	1.888.134	-1.038.410

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	47.260.000	45.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	47.260.000	45.200.000
3	Andre tilgodehavender	172.960	181.977
	Finansielle anlægsaktiver i alt	172.960	181.977
	Anlægsaktiver i alt	47.432.960	45.381.977
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	325	12.428
	Andre tilgodehavender	92.536	625
	Periodeafgrænsningsposter	46.482	58.309
	Tilgodehavender i alt	139.343	71.362
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.215	2.023
	Værdipapirer i alt	2.215	2.023
	Likvide beholdninger	25.523	421.245
	Omsætningsaktiver i alt	167.081	494.630
	Aktiver i alt	47.600.041	45.876.607

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	6.280.000	6.280.000
Overført resultat	18.921.969	17.033.835
Egenkapital i alt	25.201.969	23.313.835
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.648.563	5.272.749
Hensatte forpligtelser i alt	5.648.563	5.272.749
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.446.207	3.684.292
Deposita	885.323	925.768
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.331.530	4.610.060
 4 Kortfristet del af langfristet gæld	245.837	244.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.617	28.562
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.900.137	11.695.241
Selskabsskat	140.210	616.741
Anden gæld	119.178	94.781
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.417.979	12.679.963
 Gældsforpligtelser i alt	16.749.509	17.290.023
 Passiver i alt	47.600.041	45.876.607
 6 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	6.280.000	18.072.245	24.352.245
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.038.410	-1.038.410
Egenkapital 1. januar 2024	6.280.000	17.033.835	23.313.835
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.888.134	1.888.134
	6.280.000	18.921.969	25.201.969

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	339.371	348.139
Andre omkostninger til social sikring	4.448	4.080
	343.819	352.219
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	21.385.747	23.771.132
Tilgang i årets løb	445.000	0
Afgang i årets løb	0	-2.385.385
Kostpris ultimo	21.830.747	21.385.747
 Regulering til dagsværdi primo	 23.814.253	 28.828.868
Årets regulering til dagsværdi	1.615.000	-3.640.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.374.615
Regulering til dagsværdi ultimo	25.429.253	23.814.253
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 47.260.000	 45.200.000

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 1.859 m² beliggende i Aarhus.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, bolig (%)	4,25 %	4,25 %
Tomgangsprocent, bolig (%)	0,0 %	0,0 %
Leje pr. m2 for bolig: (kr.)	1.226 kr.	1.205 kr.
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	25.422 kr.	24.314 kr.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 47.260 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 4.885 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.179 t.kr.

	31/12 2024	31/12 2023
3. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	181.976	176.732
Tilgang i årets løb	1.688	5.245
Afgang i årets løb	-10.704	0
Kostpris ultimo	172.960	181.977
Regnskabsmæssig værdi ultimo	172.960	181.977

Der specificeres således:

Statstilskud på lån	181.976	176.732
Tilgang i årets løb	1.688	5.245
Afgang i årets løb	-10.704	0
	172.960	181.977

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.692.044	245.837	3.446.207	2.567.645
Deposita	885.323	0	885.323	0
	4.577.367	245.837	4.331.530	2.567.645

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.692 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 28.440 t.kr.

Noter

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Unoterede værdipapirer</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>2.215</u>	<u>47.260.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>192</u>	<u>1.615.000</u>

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Administrationsforpligtelser:

Selskabet har indgået administrationsaftale, hvor forpligtelsen ved aftaleophør udgør ca. 41 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK Impact ApS 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger ved investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, tillæg vedrørende selskabsskat og urealiserede kurstab vedrørende værdipapirer.

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

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 ejendommenes 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".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af ikke-børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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