# DK LEJEBOLIG ApS

c/o Danni Petersen, Møllevænget 5, 4293 Dianalund
CVR-nr. 36 42 08 63

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. februar 2025

_____

Danni Petersen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
**www.bdo.dk**

# 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 11-12
Anvendt regnskabspraksis 13-14


BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | DK LEJEBOLIG ApS<br>c/o Danni Petersen<br>Møllevænget 5<br>4293 Dianalund | |
| | CVR-nr.: | 36 42 08 63 |
| | Stiftet: | 24. oktober 2014 |
| | Kommune: | Sorø |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Direktion** | Danni Petersen | |
| **Revisor** | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Banegårdspladsen 1, 2.<br>4400 Kalundborg | |
| **Pengeinstitut** | Danske Bank | |

# Ledelsespåtegning

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

Dianalund, den 4. februar 2025

Direktion:

_____

Danni Petersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Til kapitalejeren i DK LEJEBOLIG ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for DK LEJEBOLIG 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.

Kalundborg, den 4. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kia Witthøfft Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46585

# Ledelsesberetning

**Væsentligste aktiviteter**
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt renovering eller anden forbedring af ejendom.

**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<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **285.878** | **227.808** |
| Af- og nedskrivninger | | -103.898 | -93.790 |
| **Driftsresultat** | | **181.980** | **134.018** |
| Andre finansielle indtægter | | 72 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | -121.637 | -92.826 |
| **Resultat før skat** | | **60.415** | **41.192** |
| Skat af årets resultat | 2 | -13.422 | -9.247 |
| **Årets resultat** | | **46.993** | **31.945** |

**Forslag til resultatdisponering**

| | | |
|---|---|---|
| Overført resultat | 46.993 | 31.945 |
| **I alt** | **46.993** | **31.945** |

# Balance 31. december

## Aktiver

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Grunde og bygninger | | 3.869.329 | 3.639.578 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 39.645 | 100.765 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 3 | **3.908.974** | **3.740.343** |
| **Anlægsaktiver** | | **3.908.974** | **3.740.343** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 4.922 | 4.922 |
| Andre tilgodehavender | | 20.000 | 20.207 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 2.000 | 2.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 17.480 | 0 |
| **Tilgodehavender** | | **44.402** | **27.129** |
| **Likvide beholdninger** | | **125.200** | **412.699** |
| **Omsætningsaktiver** | | **169.602** | **439.828** |
| **Aktiver** | | **4.078.576** | **4.180.171** |

# Balance 31. december

## Passiver

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Anpartskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 761.486 | 714.493 |
| **Egenkapital** | | **811.486** | **764.493** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 112.492 | 99.070 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **112.492** | **99.070** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.950.165 | 2.052.669 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 4 | **1.950.165** | **2.052.669** |
| Obligationslån | | 105.101 | 102.507 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 14.069 | 13.261 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 27.500 | 134.500 |
| Anden gæld | | 1.057.763 | 1.013.671 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **1.204.433** | **1.263.939** |
| **Gældsforpligtelser** | | **3.154.598** | **3.316.608** |
| **Passiver** | | **4.078.576** | **4.180.171** |
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | 5 | | |
| **Medarbejderforhold** | 6 | | |

# Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 50.000 | 714.493 | 764.493 |
| Forslag til resultatdisponering | | 46.993 | 46.993 |
| **Egenkapital 31. december 2024** | **50.000** | **761.486** | **811.486** |

# Noter

| | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|
| **1 \| Andre finansielle omkostninger** | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 121.637 | 92.826 |
| | **121.637** | **92.826** |
| **2 \| Skat af årets resultat** | | |
| Regulering af udskudt skat | 13.422 | 9.247 |
| | **13.422** | **9.247** |

## 3 | Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---|---|
| Kostpris 1. januar 2024 | 3.799.266 | 351.600 |
| Tilgang | 272.529 | 0 |
| **Kostpris 31. december 2024** | **4.071.795** | **351.600** |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 | 159.688 | 250.835 |
| Årets afskrivninger | 42.778 | 61.120 |
| **Af- og nedskrivninger 31. december 2024** | **202.466** | **311.955** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **3.869.329** | **39.645** |

## 4 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.055.266 | 105.101 | 1.535.463 | 2.155.176 |
| | **2.055.266** | **105.101** | **1.535.463** | **2.155.176** |

## 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendommen Kalundborgvej 88, 4200 Slagelse med nom. DKK 2.617.000.

Ejendommen er indregnet i årsrapporten med DKK 2.450.128.

# Noter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **6 \| Medarbejderforhold** | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 2 | 2 |

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK LEJEBOLIG ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

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

### Ejendomsudgifter
Ejendomsudgifter omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til ejendomsdrift.

### Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til øvrig produktion, reklame og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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
Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|---|---|
| Bygninger | 50 år | 48 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år | 0 % |

# Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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

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

### 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.

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
Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.