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

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

DK LEJEBOLIG APS

C/O DANNI PETERSEN, MØLLEVÆNGET 5, 4293 DIANALUND

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. marts 2022

_____
Danni Petersen

CVR-NR. 36 42 08 63

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

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 c/o Danni Petersen Møllevænget 5 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 Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg	
Pengeinstitut	Danske Bank	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 25. marts 2022

Direktion:

_____

Danni Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i DK LEJEBOLIG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DK LEJEBOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 25. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Westergaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne4562

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**259.367**	**190.011**
Af- og nedskrivninger		-81.009	-67.630
DRIFTSRESULTAT		**178.358**	**122.381**
Andre finansielle indtægter		768	0
Andre finansielle omkostninger	1	-46.703	-59.481
RESULTAT FØR SKAT		**132.423**	**62.900**
Skat af årets resultat	2	-29.260	-15.941
ÅRETS RESULTAT		**103.163**	**46.959**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		103.163	46.959
I ALT		**103.163**	**46.959**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		2.316.107	2.248.725
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		174.022	233.209
Materielle anlægsaktiver	3	**2.490.129**	**2.481.934**
ANLÆGSAKTIVER		**2.490.129**	**2.481.934**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.609	32.234
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse	4	21.531	0
Andre tilgodehavender		20.000	21.930
Tilgodehavende selskabsskat		11.560	8.000
Periodeafgrænsningsposter		26.250	78.750
Tilgodehavender		**103.950**	**140.914**
Likvide beholdninger		**281.313**	**192.398**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**385.263**	**333.312**
AKTIVER		**2.875.392**	**2.815.246**

PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		593.984	490.822
EGENKAPITAL		**643.984**	**540.822**
Hensættelse til udskudt skat		85.246	56.426
HENSATTE FORPLIGTELSER		**85.246**	**56.426**
Gæld til realkreditinstitutter		966.806	1.026.257
Langfristede gældsforpligtelser	5	**966.806**	**1.026.257**
Prioritetsgæld		60.675	59.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.500	23.391
Anden gæld		1.098.181	1.108.680
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.179.356**	**1.191.741**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**2.146.162**	**2.217.998**
PASSIVER		**2.875.392**	**2.815.246**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Medarbejderforhold	7	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	490.821	540.821
Forslag til resultatdisponering		103.163	103.163
Egenkapital 31. december 2021	**50.000**	**593.984**	**643.984**

NOTER

			Note
	2021 kr.	**2020** kr.	
Andre finansielle omkostninger			**1**
Finansielle omkostninger i øvrigt	46.703	59.481	
	46.703	**59.481**	
Skat af årets resultat			**2**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	440	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	1.782	
Regulering af udskudt skat	28.820	14.159	
	29.260	**15.941**	

Materielle anlægsaktiver **3**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	2.328.644	308.600
Tilgang	89.204	0
Kostpris 31. december 2021	**2.417.848**	**308.600**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	79.919	75.391
Årets afskrivninger	21.822	59.187
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	**101.741**	**134.578**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**2.316.107**	**174.022**

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse **4**

Tilgodehavender hos direktionen med i alt tkr. 22. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 9,65 %. Lånet tilbagebetales fuldt ud i 2022.

Langfristede gældsforpligtelser **5**

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.027.481	60.675	732.081	1.085.927
	1.027.481	**60.675**	**732.081**	**1.085.927**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **6**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendommen Kalundborgvej 88, 4200 Slagelse med nom. DKK 1.320.000.

Ejendommen er indregnet i årsrapporten med DKK 2.316.107

NOTER

		Note
Medarbejderforhold		**7**
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DK LEJEBOLIG ApS for 2021 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 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
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, produktionsanlæg og maskiner 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	54 %
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
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.