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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. februar 2023

_____

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 3. februar 2023

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 2022 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 3. februar 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**238.062**	**259.367**
Af- og nedskrivninger		-80.414	-81.009
DRIFTSRESULTAT		**157.648**	**178.358**
Andre finansielle indtægter		1.395	768
Andre finansielle omkostninger	1	-45.244	-46.703
RESULTAT FØR SKAT		**113.799**	**132.423**
Skat af årets resultat	2	-25.235	-29.260
ÅRETS RESULTAT		**88.564**	**103.163**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		88.564	103.163
I ALT		**88.564**	**103.163**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		2.262.091	2.316.107
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		118.168	174.022
Materielle anlægsaktiver	3	**2.380.259**	**2.490.129**
ANLÆGSAKTIVER		**2.380.259**	**2.490.129**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.922	24.609
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse	4	3.268	21.531
Andre tilgodehavender		20.000	20.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	11.560
Periodeafgrænsningsposter		0	26.250
Tilgodehavender		**28.190**	**103.950**
Likvide beholdninger		**465.565**	**281.313**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**493.755**	**385.263**
AKTIVER		**2.874.014**	**2.875.392**

PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		682.548	593.984
EGENKAPITAL		**732.548**	**643.984**
Hensættelse til udskudt skat		89.823	85.246
HENSATTE FORPLIGTELSER		**89.823**	**85.246**
Gæld til realkreditinstitutter		906.335	966.806
Langfristede gældsforpligtelser	5	**906.335**	**966.806**
Prioritetsgæld		61.695	60.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	20.500
Selskabsskat		8.658	0
Anden gæld		1.052.955	1.098.181
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.145.308**	**1.179.356**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**2.051.643**	**2.146.162**
PASSIVER		**2.874.014**	**2.875.392**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	593.984	643.984
Forslag til resultatdisponering		88.564	88.564
Egenkapital 31. december 2022	**50.000**	**682.548**	**732.548**

NOTER

			Note
	2022 kr.	**2021** kr.	
Andre finansielle omkostninger			**1**
Finansielle omkostninger i øvrigt	45.244	46.703	
	45.244	**46.703**	
Skat af årets resultat			**2**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	20.658	440	
Regulering af udskudt skat	4.577	28.820	
	25.235	**29.260**	

Materielle anlægsaktiver **3**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	2.417.848	308.600
Afgang	-29.456	0
Kostpris 31. december 2022	**2.388.392**	**308.600**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	101.741	134.578
Årets afskrivninger	24.560	55.854
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	**126.301**	**190.432**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**2.262.091**	**118.168**

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse **4**

Tilgodehavender hos direktionen med i alt tkr. 3. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 9,55 %. Lånet tilbagebetales fuldt ud i 2023.

Langfristede gældsforpligtelser **5**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	968.030	61.695	666.124	1.027.481
	968.030	**61.695**	**666.124**	**1.027.481**

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 2.262.090.

NOTER

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DK LEJEBOLIG ApS for 2022 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	52 %
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.