

DG EJENDOMME ApS

Frydensbergvej 21
3660 Stenløse

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/09/2020

Dennis Ganick
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DG EJENDOMME ApS

Frydensbergvej 21

3660 Stenløse

e-mailadresse: dennis@ganick.dk

CVR-nr: 29612641

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for DG EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Stenløse, den 22/09/2020

Direktion

Dennis Gottlieb Ganick

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i DG Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for DG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Rødovre, 22/09/2020

Jesper Nørrelund Bentzen , mne29388

Godkendt Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede et resultat efter skat for år 2019 på 661.941 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 31. december 15.261.169 kr. og egenkapitalen udgjorde 6.736.585 kr. Selskabets udvikling, betegner ledelsen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme som indregnes i resultatopgørelsen, i den periode lejen vedrører. Indtægter vedr. varmeregnskab m.v. indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætningen med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre omsætningsrelaterede eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder:

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat før skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Andel i tilknyttede og associerede virksomhedernes skat indregnes under skat af ordinært resultat. Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgsomkostninger, administration m.v.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Selskabsskat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:**Finansielle anlægsaktiver:**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retsligt eller faktisk forpligtelse til at dække de associerede virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl.

Ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Herefter værdiansættes ejendomme hvert år til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede model.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Småanskaffelser på indtil 13.800 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skat og udskudt skat:

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Udskudt skat afsættes med 22% i det omfang det kan påfalde selskabet. Der afsættes ikke skatteaktiver af skattemæssige underskud, undtagen i det tilfælde at det er dokumenterbart, at selskabet kan anvende det skattemæssige underskud inden for en kort årrække.

Gældsforpligtelser:

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		297.391	778.735
Andre driftsomkostninger		-173.891	-57.110
Resultat af ordinær primær drift		123.500	721.625
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		464.657	102.948
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		486.985	-434.720
Andre finansielle indtægter		8.222	121.388
Øvrige finansielle omkostninger		-338.435	-101.706
Ordinært resultat før skat		744.929	409.535
Skat af årets resultat	1	-82.988	-114.032
Årets resultat		661.941	295.503
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		464.657	102.948
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		647.162	-594.896
Overført resultat		-449.878	787.451
I alt		661.941	295.503

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		12.100.000	13.676.515
Materielle anlægsaktiver i alt	2	12.100.000	13.676.515
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.115.998	1.651.340
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	2.115.998	1.651.340
Anlægsaktiver i alt		14.215.998	15.327.855
Andre tilgodehavender		1.045.171	136.041
Tilgodehavender i alt		1.045.171	136.041
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		1.045.171	136.041
Aktiver i alt		15.261.169	15.463.896

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		205.860	205.860
Reserve for opskrivninger		3.268.556	2.156.737
Overført resultat		3.262.169	3.712.047
Egenkapital i alt		6.736.585	6.074.644
Hensættelse til udskudt skat		805.927	783.263
Hensatte forpligtelser i alt		805.927	783.263
Gæld til realkreditinstitutter		3.426.036	4.290.382
Gæld til banker		1.825.200	1.825.200
Deposita		596.817	375.694
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.848.053	6.491.276
Gæld til realkreditinstitutter		190.000	188.000
Gæld til banker		0	141.600
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.191.187	43.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.505	25.987
Skyldig selskabsskat		34.324	94.766
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		431.588	561.926
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.058.540
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.870.604	2.114.713
Gældsforpligtelser i alt		7.718.657	8.605.989
Passiver i alt		15.261.169	15.463.896

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	205.860	2.156.737	3.712.047	0	6.074.644
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.111.819	-449.878	0	661.941
Egenkapital, ultimo	205.860	3.268.556	3.262.169	0	6.736.585

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	60.324	128.766
Ændring af udskudt skat	22.664	-33.214
Regulering vedrørende tidligere år	0	18.480
	<u>82.988</u>	<u>114.032</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.948.442
Tilgang	0
Afgang	-2.063.500
Kostpris ultimo	<u>10.884.942</u>
Opskrivninger primo	728.073
Årets nedskrivninger	-176.515
Tilbageførsel ved afgang	663.500
Af- og nedskrivning ultimo	<u>1.215.058</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.100.000</u>

	Kostpris m. forbed.	Opskrivning	Ultimo værdi
Hjortevænget	2.883.507	-283.507	2.600.000
Svalehøjvej	3.974.920	425.080	4.400.000
Krebsen	1.150.000	950.000	2.100.000
Vesterbrogade	2.876.515	123.485	3.000.000
	-----	-----	-----
Værdi ultimo	10.884.942	1.215.058	12.100.000
	-----	-----	-----

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	62.500
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	62.500
Nettoopskrivninger primo	1.588.840
Andel i årets resultat jf. note	464.658
Udloddet udbytte	-0
Nettoopskrivninger ultimo	2.053.498
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.115.998

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Frydensbergvej ApS, Egedal	28,73%	2.115.998	464.658

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.552.101	190.000	3.362.101	2.792.101
Kreditinstitutter, alm. drift	1.191.187	1.191.187	0	0
Kreditinstitutter, ejendom	1.825.200	0	1.825.200	1.825.200
	6.568.488	1.381.187	5.187.301	4.617.301

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets lån vedr. ejendomme andragende 5.377.301, er der lyst pant på samlet kr. 9.264.546 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 12.100.000

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1