

*DG EJENDOMME ApS
Kirsteinsgade 3, 1. tv.
2100 København Ø*

CVR-nummer: 29 61 26 41

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. april 2024

Dennis Gottlieb Ganick
Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Member of IEC - www.iecnet.net

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for DG EJENDOMME ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 19. april 2024

Direktion

Dennis Gottlieb Ganick

Til den daglige ledelse i DG EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DG EJENDOMME ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Brøndby, den 19. april 2024

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Jesper N. Bentzen
Registreret revisor
mne29388

Selskabet DG EJENDOMME ApS
Kirsteinsgade 3, 1. tv.
2100 København Ø

CVR-nr.: 29 61 26 41
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Dennis Gottlieb Ganick

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for DG EJENDOMME ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Indtægter vedr. varmeregnskab m.v. indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultater efter

skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende realkreditlån, amortisering af realkreditlån samt tillæg mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb

under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023 DKK	2022 DKK
BRUTTORESULTAT	1.135.269	683.017
Personaleomkostninger	-618.000	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	517.269	683.017
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	0
DRIFTSRESULTAT	1.517.269	683.017
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	1.149.590	2.527.997
Andre finansielle indtægter	1.837	34.642
Andre finansielle omkostninger	-212.235	-74.122
RESULTAT FØR SKAT	2.456.461	3.181.534
1 Skat af årets resultat	-318.023	-134.720
ÅRETS RESULTAT	2.138.438	3.036.814
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	61.000	0
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.149.590	2.527.994
Overført resultat	-72.152	508.820
DISPONERET I ALT	2.138.438	3.036.814

AKTIVER

	2023 DKK	2022 DKK
2 Grunde og bygninger	11.500.000	10.499.999
Materielle anlægsaktiver	11.500.000	10.499.999
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	12.261.707	11.112.117
Finansielle anlægsaktiver	12.261.707	11.112.117
ANLÆGSAKTIVER	23.761.707	21.612.116
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	200.000	700.000
Andre tilgodehavender	8.548	78.511
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	18.907
Tilgodehavender	208.548	797.418
Likvide beholdninger	92.559	95.583
OMSÆTNINGSAKTIVER	301.107	893.001
AKTIVER	24.062.814	22.505.117

PASSIVER

	2023 DKK	2022 DKK
Virksomhedskapital	205.860	205.860
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.969.762	8.820.172
Overført resultat	4.352.647	4.424.799
Forslag til udbytte for regnskabsåret	61.000	0
EGENKAPITAL	15.589.269	13.450.831
Hensættelse til udskudt skat	1.212.629	921.204
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.212.629	921.204
Prioritetsgæld	2.860.909	2.795.049
Deposita	616.632	560.532
5 Langfristede gældsforpligtelser	3.477.541	3.355.581
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	190.750	309.000
Kreditinstitutter	0	378
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.232	41.712
Gæld til associerede virksomheder	2.900.000	4.166.066
Selskabsskat	16.598	5.288
Anden gæld	623.570	255.057
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	16.225	0
Kortfristede gældsforpligtelser	3.783.375	4.777.501
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.260.916	8.133.082
PASSIVER	24.062.814	22.505.117

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2023 DKK	2022 DKK
Virksomhedskapital primo	205.860	205.860
Virksomhedskapital ultimo	205.860	205.860
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	8.820.172	6.292.178
Årets bevægelse, resultatdisponering	2.149.590	2.527.994
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	10.969.762	8.820.172
Overført resultat, primo	4.424.799	3.915.979
Årets resultat	-11.152	508.820
Foreslået udbytte	-61.000	0
Overført resultat ultimo	4.352.647	4.424.799
Foreslået udbytte	61.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	61.000	0
EGENKAPITAL	15.589.269	13.450.831
Forslag til resultatdisponering	2.138.438	3.036.814

NOTER

	2023 DKK	2022 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	26.598	35.288
Regulering af udskudt skat	291.425	99.432
Skat af årets resultat i alt	318.023	134.720
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		9.734.941
Kostpris 31. december 2023		9.734.941
Opskrivninger, primo		765.059
Årets opskrivninger		1.000.000
Opskrivninger 31. december 2023		1.765.059
Materielle anlægsaktiver i alt		11.500.000

NOTER

	2023 DKK	2022 DKK
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	3.057.000	1.457.000
Tilgang i årets løb	0	1.600.000
	<u>3.057.000</u>	<u>3.057.000</u>
Kostpris 31. december 2023		
Op- og nedskrivninger primo	8.055.117	5.527.120
Årets resultatandele	1.149.590	2.214.574
Kapitalregulering i perioden	0	313.423
	<u>9.204.707</u>	<u>8.055.117</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2023		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>12.261.707</u>	<u>11.112.117</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Frydensbjergvej ApS - CVR 30738314	50%	6.101.303	457.053
GZ Ejendomme ApS - CVR 34702624	50%	6.160.404	692.537

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	18.907
	<u>0</u>	<u>18.907</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	<u>0</u>	<u>18.907</u>

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i starten af året været et ulovligt lån til selskabsdeltagere.

Mellemværendet på kr. 18.907 er opstået i 2022 og indfriet i 2023.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	3.051.659	190.750	2.069.400
Deposita	616.632	0	0
	<u>3.668.291</u>	<u>190.750</u>	<u>2.069.400</u>

	2023	2022
	DKK	DKK
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Der anvendes dagsværdiberegning for investeringsejendommene.		
Type af investeringsejendom:		
Investeringsejendommene består af erhvervsejendomme.		
Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model.		
Beliggenhed		Sjælland
Type		Erhverv
Afkastkrav		6-6,25%
Dagsværdi ultimo		11.500.000
Årets tilgang		0
Årets ændring af dagsværdien		1.000.000
Brug af ekstern vurderingsmand	Nej	
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Ingen.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for selskabets lån vedr. ejendomme andragende 3.023.155, er der lyst pant på samlet kr. 9.106.546 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 11.500.000		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Dennis Gottlieb Ganick

Direktør

Serienummer: 8f891b5b-a64a-4024-856b-d92c95331bbd

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-21 03:52:54 UTC



Jesper Nørrelund Bentzen

Godkendt revisor

Serienummer: e6dd4575-f552-410f-a3dc-760986954fcf

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-04-21 18:23:48 UTC



Dennis Gottlieb Ganick

Dirigent

Serienummer: 8f891b5b-a64a-4024-856b-d92c95331bbd

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-22 06:57:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: SFFBT-TA1YU-PTIHZJ-DYPBH-2QW5T-3UGN6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**