

DLI 1 Ejendomme A/S

Føllevej 5, Følle, 8410 Rønde

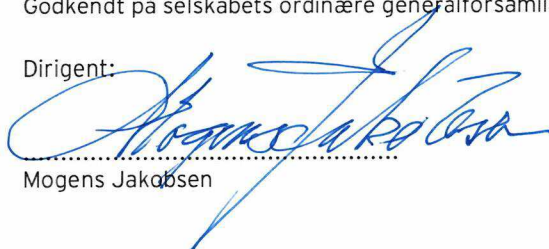
CVR-nr. 30 72 22 80

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

8/3-2023

Dirigent:



Mogens Jakobsen

Indhold

| | |
|---|----------|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DLI 1 Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønde, den 27. februar 2023

Direktion:



Hans-Henrik Dalsgaard
Hansen
direktør

Bestyrelse:



Per Blach
formand



Niels Ejner Rytter



Mogens Jakobsen



Poul Morten Rahbek
Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DLI 1 Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DLI 1 Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 27. februar 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | DLI 1 Ejendomme A/S |
| Adresse, postnr., by | Føllevvej 5, Følle, 8410 Rønde |
| CVR-nr. | 30 72 22 80 |
| Stiftet | 16. juli 2007 |
| Hjemstedskommune | Syddjurs |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Telefon | 87 91 20 00 |
| Bestyrelse | Per Blach, formand Niels Ejnar Rytter Mogens Jakobsen Poul Morten Rahbek Jørgensen |
| Direktion | Hans-Henrik Dalsgaard Hansen, direktør |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i værdipapirer og fast ejendom i ind- og udland samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 5.167 t.kr. mod et overskud på 3.481 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 88.130 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis for investering i andre kapitalandele og værdipapirer, der er unoteret, ved at skifte fra måling til kostpris til dagsværdi. Derved har der ikke tidligere været foretaget løbende værdireguleringer af kapitalandelen. Fremadrettet vil løbende ændringer i dagsværdien fremgå som værdireguleringer i resultatopgørelsen. Dog er der ikke sket tilpasning af sammenligningstallene i resultatopgørelsen og primo egenkapitalen 2021, da ledelsen har vurderet påvirkningen af sammenligningstallene som uvæsentlig.

Der henvises til beskrivelse i note 1 under anvendt regnskabspraksis, hvor den beløbsmæssige påvirkning af regnskabsændringen er beskrevet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2022 | 2021 |
|------|---|------------|------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.057.871 | 1.527.160 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 3.814.537 | 2.939.081 |
| | Resultat før finansielle poster | 4.872.408 | 4.466.241 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 1.558.067 | 1.271.829 |
| 2 | Finansielle indtægter | 300.655 | 7.491 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -463.393 | -312.386 |
| | Resultat før skat | 6.267.737 | 5.433.175 |
| 4 | Skat af årets resultat | -1.100.786 | -1.952.000 |
| | Årets resultat | 5.166.951 | 3.481.175 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 0 | 200.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | 1.558.068 | 1.271.829 |
| | Overført resultat | 3.608.883 | 2.009.346 |
| | | 5.166.951 | 3.481.175 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|------|--|--------------------|--------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 6 | Investeringsejendomme | 81.248.502 | 75.047.947 |
| | | <u>81.248.502</u> | <u>75.047.947</u> |
| 7 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 41.152.745 | 39.594.677 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 7.464.237 | 7.147.050 |
| | | <u>48.616.982</u> | <u>46.741.727</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>129.865.484</u> | <u>121.789.674</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Andre tilgodehavender | 210.513 | 139.918 |
| | | <u>210.513</u> | <u>139.918</u> |
| | Likvide beholdninger | 1.818.590 | 25.670 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.029.103</u> | <u>165.588</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>131.894.587</u> | <u>121.955.262</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2022 | 2021 |
|------|--|---------------------------|---------------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 8 | Selskabskapital | 1.320.000 | 1.320.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | 40.652.745 | 39.094.677 |
| | Overført resultat | 46.157.510 | 42.548.627 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 200.000 |
| | Egenkapital i alt | <u>88.130.255</u> | <u>83.163.304</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 16.212.000 | 15.095.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>16.212.000</u> | <u>15.095.000</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 9 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 26.365.391 | 17.935.140 |
| | | <u>26.365.391</u> | <u>17.935.140</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 9 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 0 | 1.000.000 |
| | Gæld til banker | 91.680 | 4.222.597 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 163.359 | 102.506 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 931.902 | 341.742 |
| | Anden gæld | 0 | 94.973 |
| | | <u>1.186.941</u> | <u>5.761.818</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>27.552.332</u> | <u>23.696.958</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>131.894.587</u></u> | <u><u>121.955.262</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 12 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Selskabskapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--|------------------|---|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 1.320.000 | 37.822.848 | 39.482.575 | 0 | 78.625.423 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 1.271.829 | 2.009.346 | 200.000 | 3.481.175 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 1.320.000 | 39.094.677 | 41.491.921 | 200.000 | 82.106.598 |
| Ændring i regnskabspraksis | 0 | 0 | 1.056.706 | 0 | 1.056.706 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2022 | 1.320.000 | 39.094.677 | 42.548.627 | 200.000 | 83.163.304 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 1.558.068 | 3.608.883 | 0 | 5.166.951 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | -200.000 | -200.000 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 1.320.000 | 40.652.745 | 46.157.510 | 0 | 88.130.255 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DLI 1 Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har tidligere målt andre kapitalandele og værdipapirer, som er unoterede, til kostpris. Der er i regnskabsåret foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis, således målingen af disse i stedet foretages til dagsværdi med løbende værdiregulering over resultatopgørelsen.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis foretages med henblik på at afspejle et mere retvisende billede af værdien af selskabets unoterede kapitalandele og værdipapirer.

Den beløbsmæssige effekt i selskabets årsregnskab ved praksisændringen udgør en forøgelse i balancesummen pr. 31. december 2022 på 1.373 t.kr. (2021: 1.056 t.kr.), en forøgelse i egenkapitalen pr. 31. december 2022 på 1.373 t.kr. (2021: 1.056 t.kr.) samt et forbedret resultat for 2022 på 317 t.kr. (2021: vurderet uvæsentlig). Praksisændringen har ingen skattemæssig effekt, hverken på aktuel eller udskudt skat.

Bortset fra ovenstående ændringer er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Dog er der ikke sket tilpasning af sammenligningstallene i resultatopgørelsen og primo egenkapitalen 2021, da ledelsen har vurderet påvirkningen af sammenligningstallene for uvæsentlig.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom og indregnes over lejeperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ledelse og administration af udlejningsejendomme og selskabet.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheden efter eliminering af interne avancer eller tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling). Selskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen og foretager afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Kostprisen omfatter kostprisen for investeringsejendomme, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, advokat og tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. samt tinglysningsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved medvirke fra ekstern vurderingsmand. Vurderingsmanden anvender, som udgangspunkt en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed for, at den afkastbaserede model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handel af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Årets nettoopregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele består af kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked. Kapitalandele indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

| kr. | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------------------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 5.787 |
| Andre finansielle indtægter | 300.655 | 1.704 |
| | <u>300.655</u> | <u>7.491</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 30.160 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 433.233 | 312.386 |
| | <u>463.393</u> | <u>312.386</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 1.117.000 | 1.952.000 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -16.214 | 0 |
| | <u>1.100.786</u> | <u>1.952.000</u> |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | Investerings- ejendomme |
| kr. | | |
| Kostpris 1. januar 2022 | | 39.261.654 |
| Tilgang i årets løb | | 2.386.198 |
| | | <u>41.647.852</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | | 35.786.293 |
| Opskrivninger 1. januar 2022 | | 3.814.357 |
| Årets opskrivning | | 39.600.650 |
| | | <u>81.248.502</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | | |

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejnings-ejendomme. Investeringsaktiverne indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af den forventede lejeindtægt reguleret for den gennemsnitlige tomgang over de seneste 5 år multipliceret med en vurderet faktor for det konkrete område efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Investeringsejendommen er beliggende på Schildhornstrasse 23/Gritznerstrasse 25-27 i Berlin. Den realiserede gennemsnitsleje pr. m² for ejendommen udgør 846 kr. Der udlejes i alt 2.917 m². Den gennemsnitlige tomgang over de seneste 5 år er beregnet til 3,07 % (2,48% i 2021). Den anvendte faktor for det konkrete område er vurderet til 34 (33 i 2021). Omregnes denne til et afkast på baggrund af ledelsens budget for 2023, giver dette et afkast på 1,85 % (1,97% i 2021 på baggrund af ledelsens budget for 2022).

Følsomhedsanalyse

Følsomheden af den anvendte faktor kan illustreres ved, at ved et fald på 2 til faktor 32 vil medføre at dagsværdien på ejendommen bliver 76.472 t.kr. En stigning i faktoren på 2 til faktor 36 vil medføre en stigning i dagsværdien til 86.031 t.kr.

7 Finansielle anlægsaktiver

| kr. | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | Andre værdipapirer og kapitalandele | I alt |
|--|--|-------------------------------------|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | 500.000 | 6.090.344 | 6.590.344 |
| Kostpris 31. december 2022 | 500.000 | 6.090.344 | 6.590.344 |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 39.094.677 | 1.056.706 | 40.151.383 |
| Andel af årets resultat | 1.558.068 | 0 | 1.558.068 |
| Årets opskrivninger | 0 | 317.187 | 317.187 |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | 40.652.745 | 1.373.893 | 42.026.638 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 41.152.745 | 7.464.237 | 48.616.982 |
| Navn | Retsform | Hjemsted | Ejerandel |
| Tilknyttede virksomheder | | | |
| DLI Immobilien A/S | Aktieselskab | Rønde, Syddjurs | 100,00 % |
| Andre kapitalandele | | | |

Andre kapitalandele indregnes til dagsværdi med løbende værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 37. Fastsættelsen af dagsværdien foretages med udgangspunkt i kapitalandelens indre værdi. Indre værdi i andre kapitalandele vurderes at være udtryk for dagsværdien af kapitalandelene, idet kapitalandelens aktiver er målt til dagsværdi.

8 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.320.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 14.142 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

| kr. | Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle anlægsaktiver) | Investeringsejen domme |
|--|---|---------------------------|
| Dagsværdi, ultimo | 7.464.237 | 81.248.502 |
| Værdireguleringer i resultatopgørelsen | 317.187 | 3.814.537 |
| Dagsværdiniveau | 3 | 3 |

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter på 26.376 t.kr. er der givet pant i virksomhedens investeringsejendom. Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommen, hvori der er stillet sikkerhed, udgør 81.249 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for realkreditlån i datterselskabet. Realkreditgælden udgør 25.994 t.kr. pr. 31. december 2022.