

## **Ejendomsselskabet DH ApS**

Markedsvej 6 A  
9600 Aars  
CVR-nr. 32662374

## **Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.12.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Peder Rauff Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet DH ApS  
Markedsvej 6 A  
9600 Aars

CVR-nr.: 32662374  
Hjemsted: Vesthimmerlands  
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### Bestyrelse

Jacob Jørgen Kjær Larsen  
Michael Graves Kristensen  
Kim Bonde Samuelson

### Direktion

Peder Rauff Hansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Ejendomsselskabet DH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 06.12.2019

### Direktion

Peder Rauff Hansen

### Bestyrelse

Jacob Jørgen Kjær Larsen

Michael Graves Kristensen

Kim Bonde Samuelson

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet DH ApS

### Afkræftende konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet DH ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. En udvidelse af selskabets kreditfaciliteter er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i at regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold

Aars, den 06.12.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Bjørnlund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33216

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme samt private lejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 94 t.kr. hvilket af ledelsen anses som et utilfredsstillende resultat.

Med hensyn til den økonomiske stilling pr. 30.06.2019 samt den økonomiske udvikling i regnskabsåret henvises i øvrigt til årsrapporten.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at kreditfaciliteterne opretholdes og udvides i takt med behovet herfor. Selskabets ledelse er i dialog med pengeinstituttet herom, og det forventes at der opnås en tilfredsstillende løsning herpå, som sikrer selskabets fortsatte drift.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Grunde og bygninger til salg indregnet under varebeholdninger er indregnet til forventet salgsværdi. Grundet det nuværende ejendomsmarked er der usikkerhed omkring den indregnede værdi. Selskabets ledelse forventer at ejendommene kan sælges på et prisniveau, der svarer til det i årsrapporten indregnede.

Der er bortset herfra ikke konstateret usikkerheder ved indregning og måling.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(65.483)</b>	<b>(62.233)</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(28.356)</u>	<u>(31.801)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(93.839)</u></b>	<b><u>(94.034)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(93.839)</u>	<u>(94.034)</u>
		<b><u>(93.839)</u></b>	<b><u>(94.034)</u></b>



**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Aktiver bestemt for salg		3.004.118	3.004.118
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3.004.118</b>	<b>3.004.118</b>
Andre tilgodehavender		5.816	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.816</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.009.934</b>	<b>3.004.118</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.009.934</b>	<b>3.004.118</b>

**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.153.599)</u>	<u>(2.059.760)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(2.028.599)</u></b>	<b><u>(1.934.760)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.171.743	1.291.133
Anden gæld		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.176.743</u></b>	<b><u>1.296.133</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	119.332	117.800
Bankgæld		3.711.508	3.488.284
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.400	4.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	22.000
Anden gæld		<u>8.550</u>	<u>10.261</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.861.790</u></b>	<b><u>3.642.745</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.038.533</u></b>	<b><u>4.938.878</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.009.934</u></b>	<b><u>3.004.118</u></b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleomkostninger	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(2.059.760)	(1.934.760)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(93.839)</u>	<u>(93.839)</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>(2.153.599)</u></b>	<b><u>(2.028.599)</u></b>

## Noter

### 1. Going concern

Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift at kreditfaciliteterne opretholdes og udvides i takt med behovet herfor. Selskabets ledelse er i dialog med pengeinstituttet herom, og det forventes at der opnås en tilfredsstillende løsning herpå, som sikrer selskabets fortsatte drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger til salg indregnet under varebeholdninger er indregnet til forventet salgsværdi. Grundet det nuværende ejendomsmarked er der usikkerhed omkring den indregnede værdi. Selskabets ledelse forventer at ejendommen kan sælges på et prisniveau, der svarer til det i årsrapporten indregnede.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Øvrige tilgodehavender	<u>5.816</u>	<u>0</u>
	<u><b>5.816</b></u>	<u><b>0</b></u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	<u>20</u>	<u>6250</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>20</b></u>		<u><b>125.000</b></u>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	119.332	117.800	1.171.743	751.370
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>119.332</u></b>	<b><u>117.800</u></b>	<b><u>1.176.743</u></b>	<b><u>751.370</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.794.000 kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.004.118 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejerne forfalder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde og bygninger bestemt for salg. Varebeholdninger måles til kostpris med fradrag for nedskrivninger til forventet nettorealiseringsværdi.

#### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg består af grunde og bygninger bestemt for salg. Varebeholdninger måles til kostpris med fradrag for nedskrivninger til forventet nettorealiseringsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.