

---

# ***Dyrehegnet 2 ApS***

Moltkesvej 63, 4690 Haslev

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 26 50 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/12 2020

Anders Dolmer  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Dyrhegnet 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 16. december 2020

## Direktion

Anders Dolmer

## Bestyrelse

Anders Dolmer  
formand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Dyrehegnet 2 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Dyrehegnet 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Ringsted, den 16. december 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Daniel Lindebæk Hansen

statsautoriseret revisor

mne45340

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dyrehegnet 2 ApS  
Moltkesvej 63  
4690 Haslev

CVR-nr.: 33 26 50 77  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 15. november 2010  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Faxe

### Bestyrelse

Anders Dolmer, formand

### Direktion

Anders Dolmer

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted  
Telefon 39 45 39 45  
ringsted@pwc.dk  
www.pwc.dk

### Pengeinstitut

Vestjysk Bank  
Dalgasgade 29 B  
7400 Herning

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Dyrehegnet 2 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udvikle ejendommen Dyrehegnet 2, Maribo.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på DKK 968.354, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en negativ egenkapital på DKK 22.943.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har ultimo regnskabsåret tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Ledelsen er opmærksomme på kapitaltabet. Det forventes, at kapitalen retableres gennem fremtidig indtjening.

Der henvises til note 1 for omtale af going concern.

## Usædvanlige forhold

Der henvises til note 2 for omtale af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>49.361</b>	<b>1.828.638</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-960.612	-960.615
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-911.251</b>	<b>868.023</b>
Finansielle omkostninger		-330.229	-313.918
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.241.480</b>	<b>554.105</b>
Skat af årets resultat	4	273.126	-121.903
<b>Årets resultat</b>		<b>-968.354</b>	<b>432.202</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-968.354	432.202
		<b>-968.354</b>	<b>432.202</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		17.447.239	18.407.851
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>17.447.239</b>	<b>18.407.851</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.447.239</b>	<b>18.407.851</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		832.719	0
Andre tilgodehavender		234.228	0
Udskudt skatteaktiv		26.892	0
Periodeafgrænsningsposter		1.911	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.095.750</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.095.750</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.542.989</b>	<b>18.407.851</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-102.943	865.411
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-22.943</b>	<b>945.411</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	246.234
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>246.234</b>
Kreditinstitutter		17.966.849	15.604.821
Anden gæld		377.984	977.144
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>18.344.833</b>	<b>16.581.965</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		221.099	31.130
Anden gæld	7	0	603.111
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>221.099</b>	<b>634.241</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.565.932</b>	<b>17.216.206</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.542.989</b>	<b>18.407.851</b>
Going concern	1		
Usædvanlige forhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

En af selskabets to lejere er i indeværende årsregnskab gået konkurs. Selskabet er efterfølgende indgået aftale om at udleje en del af det tomme lejemål. Selskabets fortsatte drift er betinget af at opretholde nuværende lejeindtægter samt genudleje en del af nuværende ikke udlejede arealer. Som følge heraf er der en vis usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabet har som følge heraf indgået dialog med selskabets pengeinstitut, og nuværende engagement skal genforhandles i 2021. Nuværende dialog med selskabets pengeinstitut er forløbet positivt, og det er ledelsens forventning, at nuværende engagement genforhandles således at likviditetsbehovet ud fra nuværende drift tilpasses i den nye bankaftale. På dette grundlag er regnskabet aflagt efter principperne for going concern.

## 2 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Inden udbruddet af Covid-19, er selskabets ene lejer erklæret konkurs. Udbruddet af Covid-19 kan medføre at det bliver sværere at afsætte selskabets fulde lejemål, og på baggrund heraf, kan konsekvenserne af Covid-19 ikke på nuværende tidspunkt opgøres.

## 3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>960.612</u>	<u>960.615</u>
	<b><u>960.612</u></b>	<b><u>960.615</u></b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-273.126</u>	<u>121.903</u>
	<b><u>-273.126</u></b>	<b><u>121.903</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	26.103.123
Kostpris 30. juni	<u>26.103.123</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	7.695.272
Årets afskrivninger	<u>960.612</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>8.655.884</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>17.447.239</u></b>
Afskrives over	<u>25 år</u>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	80.000	865.411	945.411
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-968.354</u>	<u>-968.354</u>
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>-102.943</u></b>	<b><u>-22.943</u></b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	17.966.849	15.604.821
Langfristet del	17.966.849	15.604.821
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>17.966.849</u></b>	<b><u>15.604.821</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	377.984	977.144
Langfristet del	377.984	977.144
Øvrig kortfristet gæld	0	603.111
	<b><u>377.984</u></b>	<b><u>1.580.255</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 25.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>17.447.239</u>	<u>18.407.851</u>
--	-------------------	-------------------

# Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Der verserer på balancedagen en sag mod selskabet for et beløb på i alt TDKK 400. Sagen vedrører oprensning af forurening på selskabets ejendom, efter tidligere lejer er fraflyttet. Selskabet og modpartens advokater er i dialog omkring udestående, som vedrører overfakturering for oprensning af forurening i forhold til den aftalte pris. Selskabet kender endnu ikke udfaldet af sagens karakter.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lagopus ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabets skatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dyrehegnet 2 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres for en periode svarende til regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	25 år
----------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.