

CCH Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **Fam. Ditlev Ejendomme ApS**

**Jernholmen 54 -56  
2650 Hvidovre**

---

**CVR-nr. 33 38 49 47**

---

**Årsrapport for 2020**

---

**(10. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 31. maj 2021**

Jørgen Ditlev Jacobsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Fam. Ditlev Ejendomme ApS  
Jernholmen 54 -56  
2650 Hvidovre

---

**Regnskabsår** 1. januar - 31. december 2020

---

**Direktion** Jørgen Ditlev Jakobsen

---

**Revisor** CCH Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2020 for Fam. Ditlev Ejendomme ApS.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Hvidovre, den 31. maj 2021

**Direktion:**

---

Jørgen Ditlev Jakobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Fam. Ditlev Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fam. Ditlev Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 FSR – danske revisorer's 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.

Hørsholm, den 31. maj 2021

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Jensen

Registreret revisor, MNE-nr.: 5761

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2020 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2020 været usædvanlige forhold af væsentlig betydning, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2020

Årets resultat udgør et overskud på kr. 1.084.691 som er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og er tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Fam. Ditlev Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C og er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om 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.

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.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug, herunder forskydning i varelager samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens fakturerede husleje. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms. Afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, garantiprovisioner samt amortiserede låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstid som følger:

Grunde og bygninger.....	50 år
--------------------------	-------

Aktiver med anskaffelsessum under den skattemæssige bundgrænse for småaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### 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.

Udskudt skat måles om forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2020

Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	2.000.000	2.000.000
2 Af- og nedskrivninger .....	456.670	456.670
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	1.543.330	1.543.330
Finansielle indtægter.....	175.589	88.305
Finansielle omkostninger.....	328.154	308.973
<b>Resultat før skat.....</b>	1.390.765	1.322.662
3 Skat af årets resultat.....	306.074	290.987
<b>Årets resultat.....</b>	<b>1.084.691</b>	<b>1.031.675</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	1.084.691	1.031.675
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>1.084.691</b>	<b>1.031.675</b>

## Balance pr. 31. december 2020

### Aktiver

Note	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Grunde og bygninger.....	27.290.983	27.259.980
<b>4 Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>27.290.983</u>	<u>27.259.980</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>27.290.983</u>	<u>27.259.980</u>
Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	834.477	2.657.140
Andre tilgodehavender.....	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	45.664	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<u>880.141</u>	<u>2.657.140</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<u>3.231.174</u>	<u>1.762.924</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u>4.111.315</u>	<u>4.420.064</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u><b>31.402.298</b></u>	<u><b>31.680.044</b></u>

## Balance pr. 31. december 2020

### Passiver

Note	31.12.2020	31.12.2019
5 Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Opskrivningshenlæggelser.....	3.430.614	3.430.614
Overført resultat.....	6.356.320	5.271.629
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>9.866.934</b>	<b>8.782.243</b>
Udskudt skat.....	1.854.491	1.688.689
<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>1.854.491</b>	<b>1.688.689</b>
Kreditinstitutter.....	17.538.779	17.917.182
Kortfristet del af langfristet gæld.....	155.000	155.000
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>17.383.779</b>	<b>17.762.182</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	155.000	155.000
Selskabsskat.....	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	160.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	381.612	1.622.809
Anden gæld.....	1.600.482	1.659.121
Periodeafgrænsningsposter.....	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2.297.094</b>	<b>3.446.930</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>19.680.873</b>	<b>21.209.112</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>31.402.298</b>	<b>31.680.044</b>

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivnings henlæggelse	Overført resultat	I alt
2019				
Egenkapital primo.....	80.000	3.430.614	4.239.954	7.750.568
Årets resultat.....	<u>                    </u>	<u>                    0</u>	<u>1.031.675</u>	<u>1.031.675</u>
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>80.000</u>	<u>3.430.614</u>	<u>5.271.629</u>	<u>8.782.243</u>
2020				
Egenkapital primo.....	80.000	3.430.614	5.271.629	8.782.243
Årets resultat.....	<u>                    </u>	<u>                    0</u>	<u>1.084.691</u>	<u>1.084.691</u>
Året opskrivning.....	<u>                    </u>	<u>                    0</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>80.000</u>	<u>3.430.614</u>	<u>6.356.320</u>	<u>9.866.934</u>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Grunde og bygninger.....	456.670	456.670
<b>Af- og nedskrivninger i alt.....</b>	<b>456.670</b>	<b>456.670</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	140.272	232.474
Forskydning i udskudt skat.....	165.802	58.513
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b>306.074</b>	<b>290.987</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	Grunde og bygninger	
Kostpris primo.....	26.370.620	
Årets tilgang.....	487.673	
Kostpris pr. 31.12.2020.....	26.858.293	
Opskrivninger primo.....	4.543.860	
Årets opskrivninger.....	0	
Samlede opskrivninger ultimo.....	4.543.860	
Afskrivninger primo.....	3.654.500	
Årets afskrivning.....	456.670	
Afskrivninger pr. 31.12.2020.....	4.111.170	
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020.....</b>	<b>27.290.983</b>	

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital.....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Virksomhedskapitalen består af anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder mio.kr. 17,1 efter mere end fem år.

### 7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Der er, ud over den nævnte prioritetsgæld, ikke andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser for det samlede engagement i pengeinstitut og realkreditinstitut i selskabets ejendom.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat og for eventuelle danske kildeskatter og udbytteskatter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Fam.Ditlev Jacobsen Holding ApS, som er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet hæfter yderligere for søsterselskabet JD Logistik A/S' mellemværender med bankforbindelse.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jørgen Ditlev Jacobsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-611604695044  
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2021 kl.: 21:41:34  
Underskrevet med NemID

## Jørgen Ditlev Jacobsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-611604695044  
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2021 kl.: 21:41:34  
Underskrevet med NemID

## Claus Jensen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-880938449356  
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2021 kl.: 12:34:05  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4c294136rZs242476934

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).