

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

Fam. Ditlev Ejendomme ApS

Jernholmen 54 -56
2650 Hvidovre

CVR-nr. 33 38 49 47

Årsrapport for 2022

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30. juni 2023


Jørgen Ditlev Jacobsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2022

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 2022 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 30. juni 2023

Direktion:



Jørgen Ditlev Jakobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Fam. Ditlev Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Fam. Ditlev Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 30. juni 2023

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor, mne-nr.: 28695

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2022

Årets resultat udgør et overskud på kr. 1.076.297 som er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og er tilfredsstillende.

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 2022 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)

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

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 2022

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	2.316.227	2.000.000
2 Af- og nedskrivninger	<u>468.194</u>	<u>468.043</u>
Resultat før finansielle poster	1.848.033	1.531.957
Finansielle indtægter.....	45.195	17.982
Finansielle omkostninger.....	<u>513.386</u>	<u>444.645</u>
Resultat før skat	1.379.842	1.105.294
3 Skat af årets resultat.....	<u>303.545</u>	<u>239.786</u>
Årets resultat	<u>1.076.297</u>	<u>865.508</u>
Resultatdisponering:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	1.000.000	4.500.000
Overført resultat.....	<u>76.297</u>	<u>-3.634.492</u>
Disponeret i alt	<u>1.076.297</u>	<u>865.508</u>

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

Note	31.12.2022	31.12.2021
4 Grunde og bygninger.....	32.900.801	26.911.470
Materielle anlægsaktiver i alt	32.900.801	26.911.470
Anlægsaktiver i alt	32.900.801	26.911.470
Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	0	3.944.205
Periodeafgrænsningsposter.....	51.660	46.035
Tilgodehavender i alt	51.660	3.990.240
Likvide beholdninger	598.718	887.267
Omsætningsaktiver i alt	650.378	4.877.507
Aktiver i alt.....	33.551.179	31.788.977

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

Note	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
5 Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Opskrivningshenlæggelser.....	3.544.211	3.430.614
Overført resultat.....	2.684.528	2.721.828
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	<u>1.000.000</u>	<u>4.500.000</u>
Egenkapital i alt	<u>7.308.739</u>	<u>10.732.442</u>
Udskudt skat.....	<u>1.977.688</u>	<u>1.932.841</u>
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	<u>1.977.688</u>	<u>1.932.841</u>
Kreditinstitutter.....	18.632.257	16.908.726
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>782.809</u>	<u>155.000</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.849.448</u>	<u>16.753.726</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	782.809	155.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	11.856	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.812.767	519.559
Anden gæld.....	<u>1.807.872</u>	<u>1.645.409</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.415.304</u>	<u>2.369.968</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.264.752</u>	<u>19.123.694</u>
Passiver i alt.....	<u>33.551.179</u>	<u>31.788.977</u>
7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivnings henlæggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
2021					
Egenkapital primo.....	80.000	3.430.614	6.356.320	0	9.866.934
Årets resultat.....			865.508		865.508
Udbytte.....			-4.500.000	4.500.000	0
Egenkapital ultimo.....	80.000	3.430.614	2.721.828	4.500.000	10.732.442
2022					
Egenkapital primo.....	80.000	3.430.614	2.721.828	4.500.000	10.732.442
Værdireguleringer af egenkapitalen...		113.597	-113.597		0
Betalt udbytte.....				-4.500.000	-4.500.000
Årets resultat.....			1.076.297		1.076.297
Udbytte.....			-1.000.000	1.000.000	0
Egenkapital ultimo.....	80.000	3.544.211	2.684.528	1.000.000	7.308.739

Noter

1 Personaleomkostninger

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Grunde og bygninger.....	468.194	468.043
Af- og nedskrivninger i alt.....	<u>468.194</u>	<u>468.043</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	258.698	161.436
Forskydning i udskudt skat.....	44.847	78.350
Skat af årets resultat.....	<u>303.545</u>	<u>239.786</u>
4 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	26.946.823	
Årets tilgang.....	6.457.525	
Kostpris pr. 31.12.2022.....	<u>33.404.348</u>	
Opskrivninger primo.....	4.543.860	
Årets opskrivninger.....	0	
Samlede opskrivninger ultimo.....	<u>4.543.860</u>	
Afskrivninger primo.....	4.579.213	
Årets afskrivning.....	468.194	
Afskrivninger pr. 31.12.2022.....	<u>5.047.407</u>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022.....	<u>32.900.801</u>	

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder mio.kr. 14,6 efter mere end fem år.

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabets ejendomme med bogført værdi, tkr. 32.901, er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstiut med nominel restgæld på t.dkk 18.632.

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 administrationselskab i sambeskatningen.

Selskabet hæfter yderligere for søsterselskabet JD Logistik A/S' mellemværender med bankforbindelse. Udækket gæld pr. 31.12.2022 udgør imidlertid kr. 0 da egenkapitalen i JD Logistik A/S er positiv.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.