

**ÅRSRAPPORT**

**1. APRIL 2019 - 31. MARTS 2020**

**DPJ EJENDOMME APS**

**Merkurvej 3A**

**4700 Næstved**

**CVR-nr. 34 48 58 95**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 9/10 2020

---

Per Vestergaard  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. april 2019 - 31. marts 2020	10
Balance pr. 31. marts 2020	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2020	13
Noter	14-15

**Selskab**

DPJ Ejendomme ApS  
Merkurvej 3A  
4700 Næstved

CVR-nummer 34 48 58 95

8. regnskabsår

Hjemsted: Næstved

**Direktion**

Per Vestergaard

David Thisted Frederiksen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

DPJ Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at udleje erhvervsejendommen Merkurvej 3 A, B og C.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 675.242 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2019 - 31. marts 2020 for DPJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 9. oktober 2020

#### I direktionen

---

Per Vestergaard  
Direktør

---

David Thisted Frederiksen  
Direktør

## Til kapitalejerne i DPJ Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DPJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2019 -31. marts 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskabet, 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 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.

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 væsentlig 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.

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.

Søborg, den 9. oktober 2020

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Tore Randinsen Falk Kolby  
statsautoriseret revisor  
mne32175

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "direkte omkostninger" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursrentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	50%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttfortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.313.875	1.288.853
2 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-80.517</u>	<u>-49.323</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.233.358	1.239.530
Andre finansielle indtægter	582	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-368.410</u>	<u>-405.681</u>
RESULTAT FØR SKAT	865.530	833.849
1 Skat af årets resultat	<u>-190.288</u>	<u>-180.293</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>675.242</u></u>	<u><u>653.556</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	675.000	653.556
Overført resultat	<u>242</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>675.242</u></u>	<u><u>653.556</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/3 2020</u>	<u>31/3 2019</u>
2 Grunde og bygninger	<u>7.796.640</u>	<u>7.877.157</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>7.796.640</u>	<u>7.877.157</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>7.796.640</u>	<u>7.877.157</u>
Andre tilgodehavender	69.496	69.496
Tilgodehavende selskabsskat	0	188.053
Periodeafgrænsningsposter	<u>20.783</u>	<u>7.834</u>
TILGODEHAVENDER	<u>90.279</u>	<u>265.383</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>364.484</u>	<u>282.517</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>454.763</u>	<u>547.900</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>8.251.403</u></u>	<u><u>8.425.057</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/3 2020</u>	<u>31/3 2019</u>
Virksomhedskapital	90.000	90.000
Overført resultat	371.242	371.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	675.000	653.556
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.136.242</b>	<b>1.114.556</b>
1 Hensættelse til udskudt skat	289.279	241.986
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>289.279</b>	<b>241.986</b>
Anden gæld	6.270.537	6.581.707
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>6.270.537</b>	<b>6.581.707</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
1 Selskabsskat	61.218	0
Anden gæld	479.127	471.808
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>555.345</b>	<b>486.808</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>6.825.882</b>	<b>7.068.515</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.251.403</b>	<b>8.425.057</b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/4 2018	90.000	371.000	524.666	985.666
Udloddet udbytte	0	0	-524.666	-524.666
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>653.556</u>	<u>653.556</u>
Egenkapital pr. 1/4 2019	90.000	371.000	653.556	1.114.556
Udloddet udbytte	0	0	-653.556	-653.556
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>242</u>	<u>675.000</u>	<u>675.242</u>
Egenkapital pr. 31/3 2020	<u><u>90.000</u></u>	<u><u>371.242</u></u>	<u><u>675.000</u></u>	<u><u>1.136.242</u></u>

## 1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2018/19</u>
Skyldig pr. 1/4 2019	-188.053	241.986	0	0
Regulering vedr. tidl. år	0	0	0	-3.153
Modtaget vedr. tidligere år	170.276	0	0	0
Frivillig indbetaling 2019	-9.000	0	0	0
Betalt acontoskat 2019	-27.000	0	0	0
Betalt acontoskat 2020	-28.000	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>142.995</u>	<u>47.293</u>	<u>190.288</u>	<u>183.446</u>
SKYLDIG PR. 31/3 2020	<u>61.218</u>	<u>289.279</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>190.288</u>	<u>180.293</u>



2 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/3 2019
Kostpris pr. 1/4 2019	8.709.860	8.709.860	8.709.860
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/3 2020	<u>8.709.860</u>	<u>8.709.860</u>	<u>8.709.860</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/4 2019	832.703	832.703	783.380
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	80.517	80.517	49.323
AF- OG NEDSKR. PR. 31/3 2020	<u>913.220</u>	<u>913.220</u>	<u>832.703</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/3 2020	<u><u>7.796.640</u></u>	<u><u>7.796.640</u></u>	<u><u>7.877.157</u></u>

3 Pantsætninger og  
sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. 383.000 EUR og Realkreditpantebrev nom. 922.000 DKK i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 7.796.640 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Vestergaard

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-009814664340

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-10-21 12:43:03Z

NEM ID 

## David Thisted Frederiksen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-498467665058

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-10-25 05:55:07Z

NEM ID 

## Tore Kolby

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Inforevision A/S

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-10-25 07:52:02Z

NEM ID 

## Per Vestergaard

### Dirigent

Serienummer: CVR:21169544-RID:91551637

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-10-26 08:20:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4XE23-QY0FU-A1ELX-O4BMD-T86HN-Z4XLQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>