

DPJ Ejendomme ApS

Merkurvej 3A
4700 Næstved

CVR-nr. 34485895

Årsrapport 2021/22

1. april 2021 - 31. marts 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 3. oktober 2022

Per Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

DPJ Ejendomme ApS
Merkurvej 3A
4700 Næstved

CVR-nr.: 34485895

Direktion

Per Vestergaard
David Thisted Frederiksen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendommen Merkurvej 3 A, B og C, 4700 Næstved.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 756.217 mod DKK 728.719 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.220.178.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2021 - 31. marts 2022 for DPJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 3. oktober 2022

I direktionen

Per Vestergaard
Direktør

David Thisted Frederiksen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i DPJ Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DPJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

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.

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 3. oktober 2022

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby
Statsautoriseret revisor
mne32175

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 amortisering 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.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, realiserede og urealiserede tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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 og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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 brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	20%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

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. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Egenkapital

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

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid. Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste		1.407.300	1.368.920
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-80.519	-80.517
Resultat af primær drift		1.326.781	1.288.403
Finansielle omkostninger	2	-328.280	-353.087
Resultat før skat		998.501	935.316
Skat af årets resultat	3	-242.284	-206.597
Årets resultat		756.217	728.719

Resultatdisponering

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	726.000
Overført til overført resultat	756.217	2.719
Årets resultat	756.217	728.719

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-03-2022</u>	<u>31-03-2021</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		7.635.606	7.716.123
Materielle anlægsaktiver	4	<u>7.635.606</u>	<u>7.716.123</u>
Anlægsaktiver		<u>7.635.606</u>	<u>7.716.123</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	13.704
Andre tilgodehavender		69.496	69.496
Tilgodehavende selskabsskat	3	0	91.458
Periodeafgrænsningsposter		7.079	7.079
Tilgodehavender		<u>76.575</u>	<u>181.737</u>
Likvide beholdninger		<u>506.387</u>	<u>3.363</u>
Omsætningsaktiver		<u>582.962</u>	<u>185.100</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.218.568</u></u>	<u><u>7.901.223</u></u>

Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-03-2022</u>	<u>31-03-2021</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført resultat		1.130.178	373.961
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	726.000
Egenkapital		<u>1.220.178</u>	<u>1.189.961</u>
Hensættelser til udskudt skat	3	383.868	336.575
Hensatte forpligtelser		<u>383.868</u>	<u>336.575</u>
Anden gæld		4.930.235	5.403.978
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.930.235</u>	<u>5.403.978</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		294.000	282.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat	3	5.399	0
Anden gæld		1.369.888	673.709
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.684.287</u>	<u>970.709</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.614.522</u>	<u>6.374.687</u>
Passiver i alt		<u>8.218.568</u>	<u>7.901.223</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. april 2020	90.000	371.242	675.000	1.136.242
Udbetalt udbytte		0	-675.000	-675.000
Overført via resultatdisponeringen		2.719	726.000	728.719
Egenkapital pr. 1. april 2021	90.000	373.961	726.000	1.189.961
Udbetalt udbytte		0	-726.000	-726.000
Overført via resultatdisponeringen		756.217	0	756.217
Egenkapital pr. 31. marts 2022	90.000	1.130.178	0	1.220.178

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	80.517	80.517
I alt	<u>80.517</u>	<u>80.517</u>

2. Finansielle omkostninger

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	328.280	353.087
I alt	<u>328.280</u>	<u>353.087</u>

3. Skat af årets resultat

	<u>Selskabs-</u>	<u>Udskudt</u>	<u>Skat af</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK	årets	DKK
			resultat	
			DKK	
Skyldig pr. 1. april 2021	-91.358	336.575		
Regulering af tidligere års skat	22.592	0	22.592	0
Modtaget vedrørende tidligere år	68.766			
Skat af årets resultat	172.399	47.293	219.692	206.597
Betalt acontoskat	-167.000			
Skyldig pr. 31. marts 2022	<u>5.399</u>	<u>383.868</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			<u>242.284</u>	<u>206.597</u>

Som er indregnet således i balancen:

Hensatte forpligtelser	383.868
Kortfristede gældsforpligtelser	5.399
I alt	<u>5.399</u>
	<u>383.868</u>

Noter, fortsat

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2020/21
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. april 2021	8.709.860	8.709.860	8.709.860
Kostpris pr. 31. marts 2022	8.709.860	8.709.860	8.709.860
Af- og nedskrivninger pr. 1. april 2021	-993.737	-993.737	-913.220
Årets afskrivninger	-80.517	-80.517	-80.517
Af- og nedskrivninger pr. 31. marts 2022	-1.074.254	-1.074.254	-993.737
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2022	7.635.606	7.635.606	7.716.123

5. Langfristede forpligtelser

	31-03-2022	31-03-2021
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Anden gæld	5.224.235	5.685.978
I alt	5.224.235	5.685.978
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Anden gæld	294.000	282.000
I alt	294.000	282.000
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Anden gæld	3.012.100	3.537.000
I alt	3.012.100	3.537.000

PENNEO

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

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

Per Vestergaard

Direktør

Serienummer: 91a96a56-0365-4f70-a5f2-775010f04a6b

IP: 93.161.xxx.xxx

2022-10-04 10:31:39 UTC



David Thisted Frederiksen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-498467665058

IP: 85.80.xxx.xxx

2022-10-05 19:07:12 UTC



Tore Randinsen Falk Kolby

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-754506142807

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-10-05 19:12:34 UTC



Per Vestergaard

Dirigent

Serienummer: 91a96a56-0365-4f70-a5f2-775010f04a6b

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-10-05 19:37:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: JIJZ6-KVFO2-VT56I-5X53W-2NXQG-2AQGK

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>