



Registreret revisionspartnerselskab
Smedelundsgade 16, 2., 4300 Holbæk
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

DDI Ejendom City ApS

Algade 23

4500 Nykøbing Sj

CVR-nr. 35630619

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2021

Jan Damborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for DDI Ejendom City 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj, den 24. marts 2021

Direktion

Jan Damborg
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DDI Ejendom City ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DDI Ejendom City ApS for regnskabsåret 2019/20, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 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 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 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 4 og 5 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der i et søsterselskab som lejer et erhvervslejemål af selskabet, er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften som følge af konsekvenserne af udbruddet af Covid-19. Selskabets fortsatte drift afhænger af, at søsterselskabet kan opfylde sine forpligtelser. Det er ledelsens vurdering, at søsterselskabet, på baggrund af forholdene nævnt i noterne, vil kunne opfylde sine forpligtelser, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Holbæk, den 24. marts 2021

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen

Partner, registreret revisor

mne17363

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DDI Ejendom City ApS Algade 23 4500 Nykøbing Sj
CVR-nr.	35630619
Regnskabsår	1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Jan Damborg, Direktør
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Smedelundsgade 16, 2. 4300 Holbæk
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Carsten Thomsen Christian Fisker

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange brancher har været lukket, har umiddelbart ikke haft negativ indvirkning på virksomhedens økonomiske forhold i regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet udlejer et erhvervslejemål til et søsterselskab, som benytter lejemålet til detailhandel. Lejer har ikke været negativt påvirket af Covid-19 i regnskabsåret, men har været påvirket af nedlukning efter regnskabsårets udløb, da en del af søsterselskabets forretninger har været tvangslukket i perioden 24. december 2020 til 28. februar 2021. Som følge heraf og den manglende indtjening samt cashflow i nedlukningsperioden er der usikkerhed om søsterselskabets evne til at forsætte driften, men indtil videre har ledelsen fremskaffet den nødvendige likviditet til videreførelse af driften. Hertil har ledelsen positive forventninger til fremtiden i forhold til øget efterspørgsel efter søsterselskabets produkter. Det er således ledelsens fulde overbevisning, at søsterselskabet under de nuværende forventninger til den fremtidige efterspørgsel samt med sikring af ny kreditaftale, vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser og søsterselskabets fremtidige drift derfor er sikret. Ledelsen anerkender dog, at der er en vis grad af usikkerhed herved, hvis der skulle forekomme øget smittespredning af Covid-19 som vil ændre betingelserne for søsterselskabets fremtidige drift. Selskabet er afhængige af lejeindtægterne fra søsterselskabet til opfyldelse af sine forpligtelser samt sikring af den fremtidige drift. Det er dog ledelsens forventning, at søsterselskabet vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser under de nuværende kendte forudsætninger og selskabets forventede fremtidige drift derfor er sikret. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt efter princippet om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DDI Ejendom City ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste/-tab".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder licenser og erhvervede rettigheder mv. måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder andelsboligbeviser afskrives over 50 år med 50% scrapværdi.

Der foretages nedskrivningstest på erhvervede immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Endvidere foretages årligt nedskrivningstest på eventuelle igangværende og aktiverede udviklingsprojekter. Nedskrivningstesten foretages for hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttotab		-3.707	22.431
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.080	-9.080
Driftsresultat		-12.787	13.351
Finansielle omkostninger	1	-32.257	-30.982
Resultat før skat		-45.044	-17.631
Skat af årets resultat	2	7.898	1.881
Årets resultat		-37.146	-15.750
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-37.146	-15.750
Resultatdisponering		-37.146	-15.750

Balance 30. september 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder		889.800	898.880
Immaterielle anlægsaktiver		889.800	898.880
Anlægsaktiver		889.800	898.880
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.952	1.881
Tilgodehavender		1.952	1.881
Omsætningsaktiver		1.952	1.881
Aktiver		891.752	900.761

Balance 30. september 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		42.738	79.884
Egenkapital		122.738	159.884
Gæld til banker		0	133.008
Langfristede gældsforpligtelser	3	0	133.008
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		127.879	165.000
Gæld til banker		0	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		628.635	422.808
Selskabsskat		0	7.546
Kortfristede gældsforpligtelser		769.014	607.869
Gældsforpligtelser		769.014	740.877
Passiver		891.752	900.761
Usikkerhed om fortsat drift	4		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2019/20	2018/19	
1. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	22.386	13.396	
Andre finansielle omkostninger	9.871	17.586	
	32.257	30.982	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	-7.898	-1.881	
	-7.898	-1.881	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	0	127.879	0
	0	127.879	0

4. Usikkerhed om fortsat drift

Nedenstående forhold i noten "Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning" gør, at der er usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

5. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet udlejer et erhvervslejemål til et søsterselskab, som benytter lejemålet til detailhandel. Lejer har ikke været negativ påvirket af Covid-19 i regnskabsåret, men har været påvirket af nedlukning efter regnskabsårets udløb, da en del af søsterselskabets forretninger har været tvangslukket i perioden 24. december 2020 til 28. februar 2021. Som følge heraf og den manglende indtjening samt cashflow i nedlukningsperioden er der usikkerhed om søsterselskabets evne til at forsætte driften, men indtil videre har ledelsen fremskaffet den nødvendige likviditet til videreførelse af driften. Hertil har ledelsen positive forventninger til fremtiden i forhold til øget efterspørgsel efter søsterselskabets produkter. Det er således ledelsens fulde overbevisning, at søsterselskabet under de nuværende forventninger til den fremtidige efterspørgsel samt med sikring af ny kreditaftale, vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser og søsterselskabets fremtidige drift derfor er sikret. Ledelsen anerkender dog, at der er en vis grad af usikkerhed herved, hvis der skulle forekomme øget smittespredning af Covid-19 som vil ændre betingelserne for søsterselskabets fremtidige drift. Selskabet er afhængige af lejeindtægterne fra søsterselskabet til opfyldelse af sine forpligtelser samt sikring af den fremtidige drift. Det er dog ledelsens forventning, at søsterselskabet vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser under de nuværende kendte forudsætninger og selskabets forventede fremtidige drift derfor er sikret. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt efter princippet om fortsat drift.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for ADHD Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der afgivet pant i andelsboligbevis med nom. TDKK 750 som er indregnet i årsrapporten med TDKK 890 under Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder.

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.

Carsten Thomsen

Som Registreret revisor
På vegne af RR Gruppen P/S
RID: 36115426
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2021 kl.: 16:30:28
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Damborg

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-682113270945
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2021 kl.: 10:00:34
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Damborg

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-682113270945
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2021 kl.: 10:00:34
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b9843f04qhW241990529

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.