

# **DON Ejendomme ApS**

Randersgade 40 5 th  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**27/02/2020**

**Morten Damsø Pedersen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DON Ejendomme ApS  
Randersgade 40 5 th  
2100 København Ø

CVR-nr: 36892854  
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

**Bankforbindelse**

Nordea  
Sankt Clemens Torv 2  
2100 København Ø  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for DON Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sønderborg, den 27/02/2020

## Direktion

Martin Nielsen

Hans Bruun Olesen

Morten Damsø Pedersen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering samt at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/2019 udviser et overskud på DKK 31.164, heraf værdireguleringer på DKK 0,0. Selskabets balance, pr. 30. september 2019, udviser en egenkapital på DKK 163.265.

Årets resultat og balance er påvirket af omlægning af realkreditfinansieringen i Nordea.

Den underliggende drift har i regnskabsperioden udviklet sig som forventet.

Tomgangsprocenten er, på trods af stor udskiftning af lejere, i regnskabsperioden 1,5%, hvilket betegnes som meget tilfredsstillende i det nuværende marked. Tomgangsniveauet bekræfter ledelsen i, at prissætning og fleksibilitet gør lejemålene konkurrencedygtige.

Ledelsen betegner resultatet som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som væsentligt har indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling.

Årsregnskabet for 2018/19 er aflagt i DKK.

Indtægter 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balance

### Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som

investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 aconto skatter. Tillæg og godtgørelse under aconto skatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom

investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



# Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Nettoomsætning .....		734.435	656.327
Ejendomsomkostninger .....		-273.570	-360.782
Administrationsomkostninger .....		-29.582	-21.419
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>431.283</b>	<b>274.126</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>431.283</b>	<b>274.126</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-400.119	-223.280
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>31.164</b>	<b>50.846</b>
Skat af årets resultat .....		-65.608	-30.599
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-34.444</b>	<b>20.247</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	0
Overført resultat .....		-34.444	20.247
<b>I alt .....</b>		<b>-34.444</b>	<b>20.247</b>

# Balance 30. september 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		6.887.306	6.887.306
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>		<b>6.887.306</b>	<b>6.887.306</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>6.887.306</b>	<b>6.887.306</b>
Likvide beholdninger .....		95.790	23.573
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>95.790</b>	<b>23.573</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.983.096</b>	<b>6.910.879</b>

# Balance 30. september 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		150.000	150.000
Overført resultat .....		13.265	47.709
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>163.265</b>	<b>197.709</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.259.574	4.021.032
Gæld til banker .....			44.259
Ansvarlig lånekapital .....		2.178.075	1.998.000
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>6.437.649</b>	<b>6.063.291</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....			127.512
Gæld til banker .....			82.069
Skyldig selskabsskat .....		94.107	38.344
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		45.712	401.954
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		40.563	
Periodeafgrænsningsposter .....		14.784	
Deposita .....		187.016	
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>382.182</b>	<b>649.879</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>6.819.831</b>	<b>6.713.170</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.983.096</b>	<b>6.910.879</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0