

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## Ejendomsselskabet DL ApS

Ellehammersvej 10A  
3000 Helsingør

**CVR-nr. 36 93 18 76**

**Årsrapport 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24/9 2019



Lars Tommy Knudsen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2018/19	9
Balance pr. 30. juni 2019	10 - 11
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	12
Noter	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet DL ApS  
Ellehammersvej 10A  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 36 93 18 76  
Stiftelsesdato: 17. juni 2015  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

**Direktion** Lars Tommy Knudsen  
David Nilsson

**Revisor** Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet DL ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

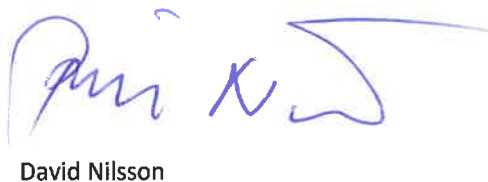
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 9. september 2019

**Direktion**



Lars Tommy Knudsen



David Nilsson

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet DL ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DL ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores påtegning, henleder vi opmærksomheden på, at selskabet på statustidspunktet har tabt hele selskabskapitalen og derfor er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens regler.

Som beskrevet i note 1, står kapitalejerne tilbage fra øvrige kreditorer, hvorfor ledelsen aflægger regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi er enige i denne vurdering.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING****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 revision 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 revisionen 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.

Helsingør, den 9. september 2019

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne8285

**LEDELSESBERETNING****Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at købe og sælge fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et underskud på 134.916 kr., hvilket er en følge af omfattende renovering af selskabets ejendom. Egenkapitalen udgør -361.957 kr. pr. 30. juni 2019.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.



## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DL ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklamer, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skatteomkostninger

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 25 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		456.000	433.239
Ejendomsomkostninger		-340.740	-192.625
Andre eksterne omkostninger		-56.792	-56.532
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>58.468</b>	<b>184.082</b>
Af- og nedskrivninger		-143.522	-142.465
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>-85.054</b>	<b>41.617</b>
Finansielle omkostninger		-88.862	-94.712
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-173.916</b>	<b>-53.095</b>
Skat af årets resultat	2	39.000	11.990
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-134.916</b>	<b>-41.105</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-134.916	-41.105
		<b>-134.916</b>	<b>-41.105</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 30. JUNI 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		4.424.055	4.250.281
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	3	<u>4.424.055</u>	<u>4.250.281</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>4.424.055</u>	<u>4.250.281</u>
Udsudte skatteaktiver		116.000	77.000
Periodeafgrænsningsposter		14.294	6.738
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>130.294</u>	<u>83.738</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>132.228</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>262.522</u>	<u>83.738</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>4.686.577</u>	<u>4.334.019</u>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 30. JUNI 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-411.957	-277.041
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-361.957</b>	<b>-227.041</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.183.996
Skyldig selskabsskat		0	10.010
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>0</b>	<b>2.194.006</b>
Gæld til banker		0	89.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.728	15.127
Skyldig selskabsskat		10.010	0
Anden gæld		58.170	54.116
Kortfristet del af langfristet gæld		2.183.996	53.492
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.589.960	2.069.960
Deposita		132.670	84.662
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.048.534</b>	<b>2.367.054</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>5.048.534</b>	<b>4.561.060</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.686.577</b>	<b>4.334.019</b>
Usikkerhed om going concern	1		
Nærtstående parter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**ÅRSREGNSKAB****EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018/19**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	50.000	50.000
<b>Ultimo i alt</b>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	-277.041	-235.936
Afgang	-134.916	-41.105
<b>Ultimo i alt</b>	<u>-411.957</u>	<u>-277.041</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>-361.957</u></u>	<u><u>-227.041</u></u>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

**1. Usikkerhed om going concern**

Kapitalejerne har erklæret ikke at ville kræve mellemregningerne på 2.589.960 kr., indfriet, før selskabskapitalen er reetableret. Ledelsen vurderer det derfor forsvarligt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	10.010
Ændring i udskudt skat	-39.000	-22.000
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-39.000</b>	<b>-11.990</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	4.609.418	4.064.465
Tilgang	317.296	544.953
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>4.926.714</b>	<b>4.609.418</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-359.137	-216.672
Afskrivninger	-143.522	-142.465
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-502.659</b>	<b>-359.137</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>4.424.055</b>	<b>4.250.281</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
-2183996		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	0	-1.974.328
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b>0</b>	<b>-1.974.328</b>

**5. Nærtstående parter**

Selskabet ejes af H. VVS Holdning ApS med 50% og Murerfirmaet L. M. Nilsson Holding ApS med 50%.

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.184, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 4.424. Lånet er indfriet i juli 2019.