

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 10, A

3000 Helsingør

**CVR-nr. 36931876**

**Årsrapport 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/10-2021



Dirigent



**Morison KSi**  
independent member

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet DL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 27. september 2021

**Direktion**

David Nilsson  
Direktør

Lars Tommy Knudsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet DL ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DL ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 4, 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:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

### 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 27. september 2021

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264



Peter Kallermann  
Statsautoriseret revisor  
mne8285

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Ejendomsselskabet DL ApS  
Ellehammersvej 10, A  
3000 Helsingør

CVR-nr. 36931876  
Stiftelsesdato 17. juni 2015  
Hjemsted København  
Regnskabsår 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Direktion

David Nilsson, Direktør  
Lars Tommy Knudsen, Direktør

### Revisor

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på -135.395 kr., og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på 7.627.331 kr., og en egenkapital på -875.871 kr. Selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer at selskabskapitalen vil blive reetableret inden for de kommende 12-24 måneder. Kapitalejerne har erklæret, at deres nettotilgodehavende udgørende 2.589.960 kr. pr. 30. juni 2021 træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Baseret herpå er årsregnskabet aflagt med forventning om fortsat drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DL ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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



### **Anvendt regnskabspraksis**

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Bygninger

25 år

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Anden gæld**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>171.658</b>	<b>66.899</b>
Af- og nedskrivninger		-252.626	-211.408
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80.968</b>	<b>-144.509</b>
Finansielle indtægter		69.593	0
Finansielle omkostninger		-175.522	-319.010
<b>Resultat før skat</b>		<b>-186.897</b>	<b>-463.519</b>
Skat af årets resultat	1	51.502	85.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-135.395</b>	<b>-378.519</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-135.395	-378.519
<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>		<b>-135.395</b>	<b>-378.519</b>

## Balance 30. juni 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	2	7.060.715	5.713.397
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.060.715</b>	<b>5.713.397</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
Udskudte skatteaktiver		252.502	201.000
Andre tilgodehavender		10.261	2.057
Periodeafgrænsningsposter		0	7.496
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>262.763</b>	<b>210.553</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>303.853</b>	<b>2.568.776</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>566.616</b>	<b>2.779.329</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>7.627.331</b>	<b>8.492.726</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-925.871	-790.476
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-875.871</b>	<b>-740.476</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.504.021	5.682.518
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>5.504.021</b>	<b>5.682.518</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		170.888	164.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.501	575.808
Deposita		220.330	219.935
Anden gæld		502	502
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.589.960	2.589.960
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.999.181</b>	<b>3.550.684</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>			
		<b>8.503.202</b>	<b>9.233.202</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>7.627.331</b>	<b>8.492.726</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Nærtstående parter	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	-790.476	-740.476
Årets resultat	0	-135.395	-135.395
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>-925.871</b>	<b>-875.871</b>

## Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Ændring i udskudt skat	-51.502	-85.000	
	<b>-51.502</b>	<b>-85.000</b>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	6.427.464	4.926.714	
Tilgang	1.599.944	1.500.750	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.027.408</b>	<b>6.427.464</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-714.067	-502.659	
Årets afskrivninger	-252.626	-211.408	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-966.693</b>	<b>-714.067</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.060.715</b>	<b>5.713.397</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år kr.</b>	<b>Forfald indenfor 1 år kr.</b>	<b>Forfald efter 5 år kr.</b>
	<b>5.504.021</b>	<b>170.888</b>	<b>4.800.389</b>

**4. Usikkerhed om going concern**

Ledelsen forventer at selskabskapitalen vil blive reetableret inden for de kommende 12-24 måneder. Kapitalejerne har erklæret, at deres nettotilgodehavender udgørende 2.589.960 kr. pr. 30. juni 2021 træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Baseret herpå er årsregnskabet aflagt med forventning om fortsat drift.

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på, 5.674 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2021 udgør 7.061 t.kr.

**7. Nærtstående parter**

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