

# **D.T.L. Ejendomme ApS**

Axeltorv 4, 4700 Næstved  
CVR-nr. 37 16 26 12

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.04.18

Jan Kløve Arpe  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

D.T.L. Ejendomme ApS  
Axeltorv 4  
4700 Næstved  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 37 16 26 12  
Stiftet: 12. oktober 2015  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jan Kløve Arpe

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for D.T.L. Ejendomme 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 5. april 2018

**Direktionen**

Jan Kløve Arpe

## Til kapitalejeren i D.T.L. Ejendomme ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for D.T.L. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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 selskabet, 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.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 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.

Næstved, den 5. april 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Hartmann Olesen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31427

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering samt udlejning heraf.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 21,5 mio.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien, jf. omtale heraf i regnskabets note 10.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 2.043.164 mod DKK 2.803.996 for tiden 12.10.15 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.897.160.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2017	12.10.15
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>625.778</b>	<b>1.750.892</b>
1 Personaleomkostninger	-269	-344.445
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>625.509</b>	<b>1.406.447</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.264.000	2.921.066
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.889.509</b>	<b>4.327.513</b>
Finansielle indtægter	1.028	3.465
2 Finansielle omkostninger	-260.294	-735.042
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.630.243</b>	<b>3.595.936</b>
Skat af årets resultat	-587.079	-791.940
<b>Årets resultat</b>	<b>2.043.164</b>	<b>2.803.996</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.043.164	2.803.996
<b>I alt</b>	<b>2.043.164</b>	<b>2.803.996</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	21.500.000	19.236.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.500.000</b>	<b>19.236.000</b>
	Andre tilgodehavender	238.457	174.608
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>238.457</b>	<b>174.608</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.738.457</b>	<b>19.410.608</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.233	21.439
	Andre tilgodehavender	12.500	3.395
	Periodeafgrænsningsposter	10.191	10.010
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>60.924</b>	<b>34.844</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>291.703</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>60.924</b>	<b>326.547</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.799.381</b>	<b>19.737.155</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	4.847.160	2.803.996
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.897.160</b>	<b>2.853.996</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.140.715	643.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.140.715</b>	<b>643.000</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.330.675	14.929.915
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.330.675</b>	<b>14.929.915</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	101.100
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.245.245	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	410.374	356.812
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.871	96.773
	Gæld til tilknyttede virksomheder	206.929	242.202
	Deposita	340.755	305.441
	Selskabsskat	89.364	148.940
	Anden gæld	68.293	58.976
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.430.831</b>	<b>1.310.244</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.761.506</b>	<b>16.240.159</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.799.381</b>	<b>19.737.155</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 12.10.15 - 31.12.16			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.803.996	2.803.996
Saldo pr. 31.12.16	50.000	2.803.996	2.853.996
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	50.000	2.803.996	2.853.996
Forslag til resultatdisponering	0	2.043.164	2.043.164
Saldo pr. 31.12.17	50.000	4.847.160	4.897.160

		12.10.15
	2017	31.12.16
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	0	335.000
Andre omkostninger til social sikring	0	2.643
Andre personaleomkostninger	269	6.802
I alt	269	344.445
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	8.787	11.383
Renteomkostninger i øvrigt	226.847	722.931
Øvrige finansielle omkostninger	24.660	728
I alt	260.294	735.042

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	16.314.934
Kostpris pr. 31.12.17	16.314.934
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	2.921.066
Dagsværdireguleringer i året	2.264.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	5.185.066
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	21.500.000

Selskabet ejer en investeringsejendom beliggende i Slagelse på Vestsjælland.

Ejendommen består af et samlet boligareal på 2.538 m<sup>2</sup> og er opdelt i ca. 30 boliglejemål. Ejendommen har herudover et enkelt erhvervslejemål på ca. 70 m<sup>2</sup>. Ejendommen er 100 % udlejet pr. 31.12.2017.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets udlejning af boliger baserer sig på de almindelig regler for udlejning af boliger til private herunder ift. opsigelsesvarsel. Den årlige boligleje udgør ca. t.DKK 1.321 pr. 31.12.2017. Den årlige erhvervsleje udgør ca. t.DKK 74 pr. 31.12.2017.

Afkastkravet for ejendommen er fastsat ud fra faktorer som bl.a. beliggenhed og stand og udgør ca. 4,75 %.

En øgning af afkastkravet med 0,25 % vil påvirke dagsværdien i nedadgående retning med ca. t.DKK 1.076

En reduktion af afkastkravet med 0,25 % vil påvirke dagsværdien i opadgående retning med ca. t.DKK 1.196.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	13.005.000	13.330.675	15.031.015
I alt	13.005.000	13.330.675	15.031.015

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med D.T.L. ApS og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.428 er der tinglyst pant t.DKK 13.428 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.500.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut t.DKK 1.245 er tinglyst pant t.DKK 1.667 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.500.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Sammenligningstal

Det er selskabets 2. regnskabsår. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen udgør ca. 15 måneder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmarkedsomkostninger, bilomkostninger og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.