

# D.T.L. Ejendomme ApS

Ndr.Ringgade 70 C, 4200 Slagelse  
CVR-nr. 37 16 26 12

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.05.24

Jan Kløve Arpe  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

---

**Selskabet**

---

D.T.L. Ejendomme ApS  
Ndr.Ringgade 70 C  
4200 Slagelse  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 37 16 26 12  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jan Kløve Arpe

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 16. maj 2024

**Direktionen**

Jan Kløve Arpe

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for D.T.L. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 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.

### 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 16. maj 2024

### 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 DKK 26 mio. 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 dette vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.416.180 mod DKK 583.178 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.220.950.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.033.614</b>	<b>1.043.753</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.033.614</b>	<b>1.043.753</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.033.614</b>	<b>1.043.753</b>
1 Finansielle indtægter	108.660	79.200
Finansielle omkostninger	-326.679	-372.669
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.815.595</b>	<b>750.284</b>
Skat af årets resultat	-399.415	-167.106
<b>Årets resultat</b>	<b>1.416.180</b>	<b>583.178</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.400.000	550.000
Overført resultat	16.180	33.178
<b>I alt</b>	<b>1.416.180</b>	<b>583.178</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	26.000.000	25.000.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.000.000</b>	<b>25.000.000</b>
	Andre tilgodehavender	888.265	692.665
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>888.265</b>	<b>692.665</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.888.265</b>	<b>25.692.665</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.371.367	1.731.368
	Andre tilgodehavender	109.772	118.232
	Periodeafgrænsningsposter	0	13.209
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.481.139</b>	<b>1.862.809</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>285.826</b>	<b>345.458</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.766.965</b>	<b>2.208.267</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.655.230</b>	<b>27.900.932</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	7.770.950	7.754.770
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.400.000	550.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.220.950</b>	<b>8.354.770</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.101.144	1.881.271
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.101.144</b>	<b>1.881.271</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	15.234.105	15.738.861
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.234.105</b>	<b>15.738.861</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	504.756	493.875
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	371.843	349.105
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	359.704	278.677
	Deposita	417.187	392.006
	Selskabsskat	179.542	167.244
	Anden gæld	265.999	245.123
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.099.031</b>	<b>1.926.030</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.333.136</b>	<b>17.664.891</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>28.655.230</b>	<b>27.900.932</b>

2 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	50.000	7.721.592	300.000	8.071.592
Betalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	33.178	550.000	583.178
Saldo pr. 31.12.22	50.000	7.754.770	550.000	8.354.770
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	50.000	7.754.770	550.000	8.354.770
Betalt udbytte	0	0	-550.000	-550.000
Forslag til resultatdisponering	0	16.180	1.400.000	1.416.180
Saldo pr. 31.12.23	50.000	7.770.950	1.400.000	9.220.950

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	107.243	77.106
Renteindtægter i øvrigt	1.417	0
Øvrige finansielle indtægter	0	2.094
Øvrige finansielle indtægter	1.417	2.094
I alt	108.660	79.200

## 2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	26.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.000.000

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. 31.12.2023.

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 1.617 pr. 31.12.2023.

Den årlige erhvervsleje udgør ca. t.DKK 47 pr. 31.12.2023.

Afkastkravet for ejendommen er fastsat ud fra faktorer som bl.a. beliggenhed og stand og udgør ca. 4,8 %.

En øgning af afkastkravet med 0,25 % vil påvirke dagsværdien i nedadgående retning med ca. t.DKK 1.226.

En reduktion af afkastkravet med 0,25 % vil påvirke dagsværdien i opadgående retning med ca. t.DKK 1.450.

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

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	504.756	13.234.314	15.738.861	16.232.736
I alt	504.756	13.234.314	15.738.861	16.232.736

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen 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.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.833 er der givet pant på t.DKK 17.037 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.000.

Til sikkerhed for moderselskabet D.T.L. ApS mellemværende med pengeinstituttet er tinglyst ejerant t.DKK 1.667 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.000. Moderselskabet D.T.L. ApS har pr. statusdagen trukket t.DKK 0 på kreditfaciliteterne.

## 6. 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.

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



## 6. 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 salgsmkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### 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.