

DG-Ejendomme ApS

Rødager Alle 131

2610 Rødovre

CVR-nr. 37 38 42 08

Årsrapport for 2021/22

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. januar 2023

Jimmy Berger
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	11
Balance pr. 30. juni 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for DG-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. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 11. januar 2023

Direktion

Jimmy Berger
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i DG-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for DG-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 11. januar 2023

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

DG-Ejendomme ApS
Rødager Alle 131
2610 Rødovre

CVR-nr.: 37 38 42 08

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 20. januar 2016

Hjemsted: Rødovre

Direktion

Jimmy Berger, direktør

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingsvej 3
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom, samt heraf beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 135.415, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 610.205.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DG-Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 arms længde 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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		50.905	202.048
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
Dagsværdiregulering af gæld		146.589	30.225
Resultat før finansielle poster		297.494	232.273
Finansielle omkostninger	2	-123.884	-106.920
Resultat før skat		173.610	125.353
Skat af årets resultat		-38.195	72.657
Årets resultat		135.415	198.010
Overført resultat		135.415	198.010
		135.415	198.010

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>4.630.000</u>	<u>4.530.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.630.000</u>	<u>4.530.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.630.000</u>	<u>4.530.000</u>
Aktiver i alt		<u>4.630.000</u>	<u>4.530.000</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		560.205	424.789
Egenkapital		610.205	474.789
Hensættelse til udskudt skat		448.410	410.215
Hensatte forpligtelser i alt		448.410	410.215
Banker		612.597	732.576
Gæld til realkreditinstitutter		2.060.674	2.363.830
Langfristede gældsforpligtelser		2.673.271	3.096.406
Banker		574	121
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.125	29.546
Gæld til tilknyttede virksomheder		795.448	460.848
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		76.967	58.075
Kortfristede gældsforpligtelser		898.114	548.590
Gældsforpligtelser i alt		3.571.385	3.644.996
Passiver i alt		4.630.000	4.530.000

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	424.790	474.790
Årets resultat	0	135.415	135.415
Egenkapital 30. juni 2022	50.000	560.205	610.205

Noter til årsrapporten

	<u>2021/2022</u>	
	kr.	
1 Oplysning om dagsværdi		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>100.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>4.630.000</u>
Dagsværdiregulering af gæld		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>146.589</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>2.060.674</u>
	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	28.680	14.898
Andre finansielle omkostninger	<u>95.204</u>	<u>92.022</u>
	<u>123.884</u>	<u>106.920</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021	3.493.860
Kostpris 30. juni 2022	3.493.860
Værdireguleringer 1. juli 2021	1.036.140
Årets værdireguleringer	100.000
Værdireguleringer 30. juni 2022	1.136.140
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u><u>4.630.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Værdiansættelsen er vurderet ud fra en afkastbaseret model, med et afkastkrav på 5 %.
Beliggende i Rødovre, baseret på 100 % udleje.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Berger-berger Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebreve er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 4.630 t.DKK.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jimmy Berger

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jimmy Berger

Direktør

ID: 84924387-6465-4386-b288-df9bc3da1abc

Tidspunkt for underskrift: 11-01-2023 kl.: 17:36:52

Underskrevet med MitID



Martin Santino Lo Turco

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor

ID: 44732704

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 07:36:30

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jimmy Berger

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jimmy Berger

Dirigent

ID: 84924387-6465-4386-b288-df9bc3da1abc

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 08:37:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 10f0bIPpJHq249117072

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.