

---

# ***Single Home ApS***

Ingemannsvej 3, 5230 Odense M

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 37 79 04 78

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /1 2021

Knud Dantzer Hansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Single Home ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. januar 2021

## Direktion

Knud Dantzer Hansen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Single Home ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Single Home ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 6. januar 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne33722

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Single Home ApS  
Ingemannsvej 3  
5230 Odense M

CVR-nr.: 37 79 04 78  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Odense

**Direktion**

Knud Dantzer Hansen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>937.053</b>	<b>852.571</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		220.000	-305.737
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.157.053</b>	<b>546.834</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	524.799
Finansielle indtægter	2	415	407
Finansielle omkostninger	3	-86.019	-131.025
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.071.449</b>	<b>941.015</b>
Skat af årets resultat	4	-235.719	-91.568
<b>Årets resultat</b>		<b>835.730</b>	<b>849.447</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		835.730	849.447
		<b>835.730</b>	<b>849.447</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Investeringsejendomme		17.480.000	17.260.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>17.480.000</b>	<b>17.260.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.480.000</b>	<b>17.260.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.151	20.736
Andre tilgodehavender		145	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.296</b>	<b>20.736</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>79.379</b>	<b>112.273</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>100.675</b>	<b>133.009</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.580.675</b>	<b>17.393.009</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.032.860	3.197.130
<b>Egenkapital</b>		<b>4.082.860</b>	<b>3.247.130</b>
Hensættelse til udskudt skat		616.042	566.558
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>616.042</b>	<b>566.558</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.186.044	8.504.245
Selskabsskat		186.235	155.079
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>8.372.279</b>	<b>8.659.324</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	321.583	332.384
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	30.879
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.689.007	4.150.923
Selskabsskat	6	155.079	65.750
Deposita		263.700	263.190
Anden gæld		80.125	76.871
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.509.494</b>	<b>4.919.997</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.881.773</b>	<b>13.579.321</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.580.675</b>	<b>17.393.009</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	50.000	3.197.130	3.247.130
Årets resultat	0	835.730	835.730
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>4.032.860</b>	<b>4.082.860</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra Dantzer Invest II ApS	415	407
	<u><b>415</b></u>	<u><b>407</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til RDL ApS og Dantzer III Invest ApS	72.334	104.756
Andre finansielle omkostninger	13.685	26.269
	<u><b>86.019</b></u>	<u><b>131.025</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	186.235	157.746
Årets udskudte skat	49.484	-66.178
	<u><b>235.719</b></u>	<u><b>91.568</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	17.260.000
Kostpris 30. september	17.260.000
Værdireguleringer 1. oktober	0
Årets værdireguleringer	220.000
Værdireguleringer 30. september	220.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>17.480.000</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	80.513

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	19,1	20,1
Afkastkrav i %	5,0	5,0

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	19.422.222	17.480.000	15.890.909
Ændring i dagsværdi	1.942.222	0	-1.589.091

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.899.714	7.174.709
Mellem 1 og 5 år	1.286.330	1.329.536
Langfristet del	8.186.044	8.504.245
Inden for 1 år	321.583	332.384
	<b>8.507.627</b>	<b>8.836.629</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	186.235	155.079
Langfristet del	186.235	155.079
Inden for 1 år	155.079	65.750
	<b><u>341.314</u></b>	<b><u>220.829</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	17.480.000	17.260.000
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RDL ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Single Home ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes liniært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomme og administration.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

Gevinst/tab forbundet med salg af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.