



Tlf.: 96 14 27 00  
skive@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
DK-7800 Skive  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DITLEV EJENDOMME APS**  
**BILSTRUPPARKEN 67, 7800 SKIVE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. januar 2020

---

Søren Peter Ditlevsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ditlev Ejendomme ApS Bilstrupparken 67 7800 Skive
	CVR-nr.: 38 55 52 35 Stiftet: 4. april 2017 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Peter Ditlevsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank, Erhvervscenter Aarhus Kannikegade 4-6 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Jeppe L. Jepsen Tinggade 3 7800 Skive

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ditlev 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 17. januar 2020

Direktion:

---

Søren Peter Ditlevsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ditlev Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ditlev Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Skive, den 17. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>24.649</b>	<b>17.104</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		79.196	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>103.845</b>	<b>17.104</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		59.576	121.068
Andre finansielle omkostninger.....		-36.768	-44.515
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>126.653</b>	<b>93.657</b>
Skat af årets resultat.....	2	-19.457	-906
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>107.196</b>	<b>92.751</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		107.196	92.751
<b>I ALT</b> .....		<b>107.196</b>	<b>92.751</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		0	1.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1.500.000</b>
Andre værdipapirer.....		1.979.987	1.185.318
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>1.979.987</b>	<b>1.185.318</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.979.987</b>	<b>2.685.318</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.800	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.800</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		2.449	26.261
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.249</b>	<b>26.261</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.988.236</b>	<b>2.711.579</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		706.080	598.884
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>806.080</b>	<b>698.884</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	136.713
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>136.713</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	780.293
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		1.020.000	1.020.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.020.000</b>	<b>1.800.293</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<b>6</b>	0	27.799
Selskabsskat.....		154.156	528
Anden gæld.....		8.000	40.475
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.887
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>162.156</b>	<b>75.689</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.182.156</b>	<b>1.875.982</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.988.236</b>	<b>2.711.579</b>



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018: 0)			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	156.156	528	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	14	193	
Regulering af udskudt skat.....	-136.713	185	
	<b>19.457</b>	<b>906</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		854.110	
Afgang.....		-854.110	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>0</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		645.890	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-645.890	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>0</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2019.....		1.095.000	
Tilgang.....		780.000	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>1.875.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		90.318	
Årets opskrivninger .....		14.669	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>104.987</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>1.979.987</b>	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		100.000	598.884	698.884	
Forslag til resultatdisponering.....			107.196	107.196	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>		<b>100.000</b>	<b>706.080</b>	<b>806.080</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	0	0	0	808.092	27.799
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....	1.020.000	0	0	1.020.000	0
	<b>1.020.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.828.092</b>	<b>27.799</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ditlev Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.