

# Dehn Ejendomsinvest ApS

Møllehaven 7  
4040 Jyllinge

Årsrapport  
26. september 2017 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2019**

---

**Signe Elm Dehn**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      Dehn Ejendomsinvest ApS  
Møllehaven 7  
4040 Jyllinge

e-mailadresse:      kimdehn77@hotmail.com

CVR-nr:              38961403

Regnskabsår:        26/09/2017 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for 2017/2018. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Der er min opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav og kravene i henhold til danske regnskabsvejledninger. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling, samt resultatet.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Jyllinge, den 28/05/2019

## Direktion

Signe Elm Dehn  
Direktør

# Ledelsesberetning

## Aktivitet

Selskabet har i året drevet virksomhed med udlejning af fast ejendom.

## Usædvanlige forhold

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

## Økonomisk udvikling

Selskabet er stiftet pr. 26.09.2017

Årets resultat udgør kr. 52.716

Egenkapitalen pr. 31.12.2018 sammensætter sig således:

Anpartskapital	50.000
Overført resultat	52.716
Andre reserver	0
	102.716

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2017/2018 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2018.

## Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning og andre indtægter, fratrukket ændringer i lagre og eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

**Skat af årets resultat**

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**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til handelspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er handelspris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og boligejendomme.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	35 år
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år
Indretning af lejede lokaler	7-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

**Tilgodehavender**

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

**Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

**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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 26. sep. 2017 - 31. dec. 2018

	Note	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>270.963</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-61.515
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>209.448</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-140.231
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>69.217</b>
Skat af årets resultat .....	1	-16.501
<b>Årets resultat .....</b>		<b>52.716</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		52.716
<b>I alt .....</b>		<b>52.716</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		2.488.766
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.488.766</b>
Andre tilgodehavender .....		42.177
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>42.177</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.530.943</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.530.943</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		52.716
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>102.716</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		5.167
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>5.167</b>
Gæld til banker .....		1.639.569
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.639.569</b>
Skyldig selskabsskat .....		11.334
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		772.157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>783.491</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.423.060</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.530.943</b>

# Egenkapitalopgørelse 26. sep. 2017 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	0	0	0	50.000
Årets resultat .....			52.716	0	52.716
Egenkapital, ultimo .....	50.000	0	52.716	0	102.716

Anpartskapitalen fordeler sig på anparter a kr. 1000.

Udover ovenstående har der ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	11.334
Ændring af udskudt skat	5.167
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<hr/>
	16.501
	<hr/>
Der er ikke betalt acontoskat i året.	
Den udskudte skat andrager kr.	<hr/> 5.167

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.	Ialt kr.
Kostpris primo	0	0	0
Tilgang	2.550.281	0	2.550.281
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.550.281</b>	<b>0</b>	<b>2.550.281</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	-61.515	0	-61.515
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-61.515</b>	<b>0</b>	<b>-61.515</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.488.766</b>	<b>0</b>	<b>2.488.766</b>
Offentlig ejendomsvurdering			2.200.000

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er stillet sikkerhed for bankgæld i selskabets ejendom.

Der er ejerpantebreve i ejendommen.

Der er hæftelser overfor ejerforening.

## 4. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kim Dehn, 50%

Signe Elm Dehn, 50%

### Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshavere Signe Elm Dehn og Kim Dehn.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017/18</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0