

Dehn Ejendomsinvest ApS

Møllehaven 7A
4040 Jyllinge

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/05/2020

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 7A
4040 Jyllinge

e-mailadresse: kimdehn77@hotmail.com

CVR-nr: 38961403

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Dehn Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Jyllinge, den 27/05/2020

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. -71.395

Egenkapitalen pr. 31.12.2019 sammensætter sig således:

Anpartskapital	50.000
Overført resultat	-18.679
Andre reserver	0
	31.321

Årets resultat anses for ikke 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 2019 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2019.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Der anvendes den artsopdelte resultatopgørelse

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af bygninger indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

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 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 værdi-

papirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivningerne fremadrettet som ændring i regnskabsmæssige skøn.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Aktiver med en kostpris på under 13 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 salgsomkostninger 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 nettorealisation sværdi.

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.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		155.321	270.963
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-114.306	-61.515
Resultat af ordinær primær drift		41.015	209.448
Øvrige finansielle omkostninger		-133.827	-140.231
Ordinært resultat før skat		-92.812	69.217
Skat af årets resultat	1	21.417	-16.501
Årets resultat		-71.395	52.716
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-71.395	52.716
I alt		-71.395	52.716

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		5.170.822	2.488.766
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.170.822	2.488.766
Andre tilgodehavender		41.098	42.177
Udskudte skatteaktiver		15.251	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		56.349	42.177
Anlægsaktiver i alt		5.227.171	2.530.943
Aktiver i alt		5.227.171	2.530.943

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-18.679	52.716
Egenkapital i alt		31.321	102.716
Hensættelse til udskudt skat		0	5.167
Hensatte forpligtelser i alt		0	5.167
Gæld til banker		4.274.500	1.639.569
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		810.762	772.157
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.085.262	2.411.726
Skyldig selskabsskat		0	11.334
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		110.588	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		110.588	11.334
Gældsforpligtelser i alt		5.195.850	2.428.227
Passiver i alt		5.227.171	2.530.943

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	52.716	0	102.716
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		-71.395		-71.395
Egenkapital, ultimo	50.000	-18.679	0	31.321

Anpartskapitalen fordeler sig på anparter af kr. 1000.

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

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019	2017/18
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	11.334
Ændring af udskudt skat	-20.418	5.167
Regulering vedrørende tidligere år	-999	0
	<u>-21.417</u>	<u>16.501</u>
Der er ikke betalt acontoskat i året.		
Den udskudte skat andrager kr.	<u>-15.251</u>	<u>5.167</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.	Ialt kr.
Kostpris primo	2.550.281	0	2.550.281
Tilgang	2.796.362	0	2.796.362
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	5.346.643	0	5.346.643
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	-61.515	0	-61.515
Årets afskrivning	-114.306	0	-114.306
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-175.821	0	-175.821
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.170.822	0	5.170.822

Offentlig ejendomsvurdering Møllehaven 7	2.200.000
Offentlig ejendomsvurdering Møllehaven 13	1.750.000

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er stillet sikkerhed for bankgæld i selskabets ejendomme
 Der er ejerpantebreve i ejendomme
 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

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0