
Ejendomsselskabet DP 2019 A/S

Industrivej 18, 7900 Nykøbing M

Årsrapport for 2019/20 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 39 61 87 29

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/12 2020

Johan Blach Petersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020 5

Balance 30. september 2020 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet DP 2019 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores 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.

Nykøbing Mors, den 21. december 2020

Direktion

Jan Bisgaard Sørensen
direktør

Bestyrelse

Johan Blach Petersen
formand

Jens Erik Majgaard Jensen

Jan Bisgaard Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DP 2019 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DP 2019 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Skive, den 21. december 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Olesen Furbo
statsautoriseret revisor
mne32204

Allan Aakmann Christensen
statsautoriseret revisor
mne35463

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet DP 2019 A/S Industrivej 18 7900 Nykøbing M CVR-nr.: 39 61 87 29 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 5. juni 2018 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Morsø |
| Bestyrelse | Johan Blach Petersen, formand Jens Erik Majgaard Jensen Jan Bisgaard Sørensen |
| Direktion | Jan Bisgaard Sørensen |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive |

Resultatopgørelse

1. oktober 2019 - 30. september 2020

| | Note | 2019/20 DKK | 2018/19 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 762.492 | 674.705 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -255.506 | -246.194 |
| Resultat før finansielle poster | | 506.986 | 428.511 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -34.211 | -121.089 |
| Resultat før skat | | 472.775 | 307.422 |
| Skat af årets resultat | 3 | -104.003 | -67.626 |
| Årets resultat | | 368.772 | 239.796 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 368.772 | 239.796 |
| | | 368.772 | 239.796 |

Balance 30. september 2020

Aktiver

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 7.646.233 | 7.863.273 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 7.646.233 | 7.863.273 |
| Anlægsaktiver | | 7.646.233 | 7.863.273 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 875.023 |
| Omsætningsaktiver | | 0 | 875.023 |
| Aktiver | | 7.646.233 | 8.738.296 |

Balance 30. september 2020

Passiver

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 608.568 | 239.796 |
| Egenkapital | | 1.108.568 | 739.796 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 12.811 | 24.088 |
| Hensatte forpligtelser | | 12.811 | 24.088 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.290.875 | 0 |
| Deposita | | 250.000 | 250.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 5.540.875 | 250.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 291.610 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 348.541 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 43.538 | 7.643.225 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedrørende selskabsskat | | 115.280 | 43.538 |
| Anden gæld | | 185.010 | 37.649 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 983.979 | 7.724.412 |
| Gældsforpligtelser | | 6.524.854 | 7.974.412 |
| Passiver | | 7.646.233 | 8.738.296 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|------------------------|-----------------|------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. oktober | 500.000 | 239.796 | 739.796 |
| Årets resultat | 0 | 368.772 | 368.772 |
| Egenkapital 30. september | 500.000 | 608.568 | 1.108.568 |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på koncernintern udlejning.

| | 2019/20 | 2018/19 |
|--|---------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 116.466 |
| Andre finansielle omkostninger | 34.211 | 4.623 |
| | 34.211 | 121.089 |

3 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|----------------|---------------|
| Årets aktuelle skat | 115.280 | 43.538 |
| Årets udskudte skat | -11.277 | 24.088 |
| | 104.003 | 67.626 |

4 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|--|--------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. oktober | 8.109.467 |
| Tilgang i årets løb | 38.466 |
| Kostpris 30. september | 8.147.933 |
| Ned- og afskrivninger 1. oktober | 246.194 |
| Årets afskrivninger | 255.506 |
| Ned- og afskrivninger 30. september | 501.700 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 7.646.233 |
| Afskrives over | 20 år |

Noter til årsregnskabet

5 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:

| | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 4.132.238 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.158.637 | 0 |
| Langfristet del | 5.290.875 | 0 |
| Inden for 1 år | 291.610 | 0 |
| | 5.582.485 | 0 |
| Deposita | | |
| Mellem 1 og 5 år | 250.000 | 250.000 |
| Langfristet del | 250.000 | 250.000 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 250.000 | 250.000 |

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DP 2019 A/S for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 indtægtsføres løbende for den periode lejeindtægterne vedrører i henhold til indgåede lejekontrakter.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte omkostninger til administration og lokaler.

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 JABI Holding ApS og øvrige koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---------------------|-------|
| Grunde og bygninger | 20 år |
|---------------------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning over låneperioden.

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