

# D-Ejendomme ApS

Axel Kiers Vej 20, 8270 Højbjerg  
CVR-nr. 39 65 30 52

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.11.20

Sif Iburg Damsgaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

D-Ejendomme ApS  
Axel Kiers Vej 20  
8270 Højbjerg  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 39 65 30 52  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Sif Iburg Damsgaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 for D-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 13. oktober 2020

**Direktionen**

Sif Iburg Damsgaard

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i D-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for D-Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 13. oktober 2020

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18589

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.19 - 30.06.20 udviser et resultat på DKK 28.081 mod DKK -17.419 for tiden 01.07.18 - 30.06.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 283.663.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet er i årets løb omregistreret fra et IVS til et ApS.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>129.317</b>	<b>35.177</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-27.500	-19.271
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>101.817</b>	<b>15.906</b>
Finansielle omkostninger	-65.829	-36.729
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-65.829</b>	<b>-36.729</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>35.988</b>	<b>-20.823</b>
Skat af årets resultat	-7.907	3.404
<b>Årets resultat</b>	<b>28.081</b>	<b>-17.419</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Overført resultat	28.081	-17.419
<b>I alt</b>	<b>28.081</b>	<b>-17.419</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	2.153.229	2.180.729
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.153.229</b>	<b>2.180.729</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.153.229</b>	<b>2.180.729</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	13.497	13.332
	Andre tilgodehavender	0	7.950
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>13.497</b>	<b>21.282</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>13.497</b>	<b>21.282</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.166.726</b>	<b>2.202.011</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	1
	Reserve for opskrivninger	269.587	273.000
	Overført resultat	-25.924	-17.419
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>283.663</b>	<b>255.582</b>
	Hensættelser til udskudt skat	95.000	86.928
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>95.000</b>	<b>86.928</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.019.454	1.085.130
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	741.573	739.711
	Deposita	0	7.950
	Anden gæld	20.036	19.710
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.788.063</b>	<b>1.859.501</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.788.063</b>	<b>1.859.501</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.166.726</b>	<b>2.202.011</b>

2 Eventualforpligtelser

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19				
Saldo pr. 01.07.18	1	273.000	0	273.001
Forslag til resultatdisponering	0	0	-17.419	-17.419
Saldo pr. 30.06.19	1	273.000	-17.419	255.582
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20				
Saldo pr. 01.07.19	1	273.000	-17.419	255.582
Fondsforhøjelse	39.999	-39.999	0	0
Afskrivninger i året	0	-3.413	0	-3.413
Af- og nedskrivninger i året	0	0	3.413	3.413
Overførsler til/fra andre reserver	0	39.999	-39.999	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	28.081	28.081
Saldo pr. 30.06.20	40.000	269.587	-25.924	283.663

## 1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.07.19	1.850.000
Kostpris pr. 30.06.20	1.850.000
Opskrivninger pr. 01.07.19	350.000
Opskrivninger pr. 30.06.20	350.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.19	-19.271
Afskrivninger i året	-27.500
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.20	-46.771
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20	2.153.229
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.20	1.807.604

## 2. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.041, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.153. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 1.041 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.



#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

###### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	40	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Ka-

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

pitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af frem-



**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

tidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.