

## **DYNER-TEXTIL NYKØBING F. ApS**

Sophieholmen 29, 6. tv  
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 40 91 32 11

### **Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 18. januar 2023

---

Kis Lilian Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	9
Balance pr. 30. september 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for DYNER-TEXTIL NYKØBING F. 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. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 22. december 2022

### Direktion

Kis Lilian Larsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i DYNTER-TEXTIL NYKØBING F. ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for DYNTER-TEXTIL NYKØBING F. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 22. december 2022

**ØERNES REVISION**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 37 12 19 24

Jan Ole Håkonsson  
Registreret revisor  
FSR Danske revisorer  
MNE-nr. mne487

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

DYNER-TEXTIL NYKØBING F. ApS  
Sophieholmen 29, 6. tv  
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 40 91 32 11

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: Guldborgsund kommune

**Direktion**

Kis Lilian Larsen, direktør

**Revisor**

Øernes Revision  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Langgade 4  
4800 Nykøbing F.

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Langgade 13  
4800 Nykøbing F.

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom samt formueforvaltning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 570.892, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.534.780.

Selskabets ledelse anser årets resultat som forventet.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DYNER-TEXTIL NYKØBING F. ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Omsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsesprisen inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for balancedagen til uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for de kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et kapitalkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.lign.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

#### Selskabsskat 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 regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

#### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>193.786</b>	<b>218.689</b>
Personaleomkostninger	1	-2.921	-5.298
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>190.865</b>	<b>213.391</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-725.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-534.135</b>	<b>213.391</b>
Finansielle indtægter		115.329	274.868
Finansielle omkostninger		-313.107	-70.294
<b>Resultat før skat</b>		<b>-731.913</b>	<b>417.965</b>
Skat af årets resultat		161.021	-63.670
<b>Årets resultat</b>		<b>-570.892</b>	<b>354.295</b>
Foreslået udbytte		58.900	57.200
Overført resultat		-629.792	297.095
		<b>-570.892</b>	<b>354.295</b>

## Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.275.000	4.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	2	<b>3.275.000</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.275.000</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		3.635	4.540
Selskabsskat		18.727	6.567
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>22.362</b>	<b>11.107</b>
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		1.142.433	1.341.399
<b>Værdipapirer i alt</b>		<b>1.142.433</b>	<b>1.341.399</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>286.468</b>	<b>291.613</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.451.263</b>	<b>1.644.119</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.726.263</b>	<b>5.644.119</b>

## Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.275.880	2.905.672
Foreslået udbytte for regnskabsåret		58.900	57.200
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.534.780</b>	<b>3.162.872</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		141.168	302.189
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>141.168</b>	<b>302.189</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.781.646	1.919.625
Deposita		87.600	87.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>1.869.246</b>	<b>2.007.225</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	139.645	137.903
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.347	20.447
Anden gæld		21.077	13.483
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>181.069</b>	<b>171.833</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.050.315</b>	<b>2.179.058</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.726.263</b>	<b>5.644.119</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	200.000	2.905.672	57.200	3.162.872
Betalt ordinært udbytte	0	0	-57.200	-57.200
Årets resultat	0	-570.892	0	-570.892
Foreslået udbytte	0	-58.900	58.900	0
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>2.275.880</b>	<b>58.900</b>	<b>2.534.780</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	2.433
Andre omkostninger til social sikring	2.921	2.865
	<u>2.921</u>	<u>5.298</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>3.816.095</u>
Kostpris 1. oktober 2021		3.816.095
Kostpris 30. september 2022		<u>3.816.095</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2021		183.905
Årets værdireguleringer		<u>-725.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2022		<u>-541.095</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>		<u><u>3.275.000</u></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er 2 udlejningsejendomme beliggende i Nykøbing Falster og Næstved. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene har været 100% udlejet i regnskabsåret.

Afkastkravet udgør pr. 30/9 2022  
7% for ejendommen beliggende i Nykøbing Falster.  
6% for ejendommen beliggende i Næstved.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.057.528	1.921.291	139.645	1.220.080
Deposita	87.600	87.600	0	0
	<b>2.145.128</b>	<b>2.008.891</b>	<b>139.645</b>	<b>1.220.080</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.921.291, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør kr. 3.275.000.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kis Lilian Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kis Lilian Larsen

Direktør

På vegne af Dyner-Textil Nykøbing F. ApS

ID: 73fa4dbb-50c5-4804-b1d6-3d993fea4e6a

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2023 kl.: 08:48:35

Underskrevet med MitID



## Jan Ole Håkonsson

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Ole Håkonsson

Revisor

På vegne af Øernes Revision

ID: 165627f4-8c74-44bf-81c8-366814974de0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2023 kl.: 09:06:17

Underskrevet med MitID



## Kis Lilian Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kis Lilian Larsen

Dirigent

På vegne af Dyner-Textil Nykøbing F. ApS

ID: 73fa4dbb-50c5-4804-b1d6-3d993fea4e6a

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2023 kl.: 10:56:05

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ccae83kPyyJ249178033

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).