

**Godkendt Revisionsvirksomhed**

Sundvej 35  
8700 Horsens  
Tlf. 7562 4477  
info@revisionhorsens.dk  
www.revisionhorsens.dk

*D.N.K. Ejendom ApS  
Løvenørnsgade 5  
8700 Horsens*

*CVR-nr.: 41 09 11 69*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

*(2. regnskabsår)*

---

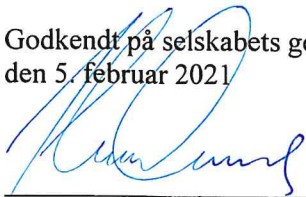
Revision Horsens er et lokalt revisions- og rådgivningsfirma, der løser kvalitetsopgaver for små og mellemstore virksomheder.

Vi prioriterer uafhængighed, høj kvalitet, faglig kompetence, fortrolighed og personlig kunde-kontakt højt.

Vores kernekompetenceområder er etablering af virksomheder, køb og salg af virksomheder, generationsskifter, selskabskonstruktioner, revision og rådgivning.

---

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 5. februar 2021



Dirigent - Kenneth Duevig

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledespåtegning .....                                  | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 5 |
| Ledelsesberetning .....   | 6 |

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 7  |
| Resultatopgørelse .....        | 11 |
| Balance .....                  | 12 |
| Egenkapitalopgørelse .....     | 14 |
| Noter .....                    | 15 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for D.N.K. Ejendom ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. februar 2021

**Direktion**



Kenneth Duevig

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i D.N.K. Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for D.N.K. Ejendom ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

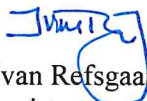
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Horsens, den 2. februar 2021

Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 17275100



Ivan Refsgaard Jensen  
registreret revisor  
mne12355

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

D.N.K. Ejendom ApS  
Løvenørnsgade 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 41 09 11 69  
Stiftet: 12. november 2019  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kenneth Duevig

**Revisor**

Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed  
Sundvej 35  
8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom samt hermed efter direktionens opfattelse beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktiviteter er præget af ombygning/renovering samt låneomlægning/-optagning. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

For det kommende år forventer selskabets ledelse et positivt resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for D.N.K. Ejendom ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

|                            | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|----------------------------|-----------------|------------------|
| Bygninger                  | 40 år           | 0 %              |
| Tekniske anlæg og maskiner | 2-5 år          | 0 %              |



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

|  | 2020            | 2019           |
|--|-----------------|----------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....  | <b>-37.875</b>  | <b>199.224</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver .....   | -141.784        | -125.272       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>-179.659</b> | <b>73.952</b>  |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....               | 0               | 1.638          |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede<br>virksomheder ..... | -2.507          | 0              |
| Andre finansielle omkostninger.....  | -189.156        | -71.171        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   | <b>-371.322</b> | <b>4.419</b>   |
| 1 Skat af årets resultat.....  | 30.838          | -951           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>-340.484</b> | <b>3.468</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                       |                 |                |
| Overført resultat.....   | -340.484        | 3.468          |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>-340.484</b> | <b>3.468</b>   |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

|   | 2020             | 2019             |
|---|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger .....                       | 4.245.457        | 3.974.728        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....             | <b>4.245.457</b> | <b>3.974.728</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                        | <b>4.245.457</b> | <b>3.974.728</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder..... | 0                | 42.575           |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                      | <b>0</b>         | <b>42.575</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                 | <b>672.572</b>   | <b>370.785</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                    | <b>672.572</b>   | <b>413.360</b>   |
| <br>  |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                              | <b>4.918.029</b> | <b>4.388.088</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

|  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 50.000           | 50.000           |
| 3 Reserve for opskrivninger .....                          | 364.942          | 330.809          |
| Overført resultat.....                                     | 647.042          | 1.021.659        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>1.061.984</b> | <b>1.402.468</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....                         | 116.546          | 147.384          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                        | <b>116.546</b>   | <b>147.384</b>   |
| Prioritetsgæld.....  | 3.573.144        | 2.715.258        |
| Deposita.....  | 17.700           | 10.500           |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>              | <b>3.590.844</b> | <b>2.725.758</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 80.000           | 97.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 21.834           | 10.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                    | 28.089           | 0                |
| Selskabsskat.....  | 0                | 0                |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag .....                        | 0                | 5.478            |
| Anden gæld.....  | 18.732           | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>148.655</b>   | <b>112.478</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                            | <b>3.739.499</b> | <b>2.838.236</b> |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>4.918.029</b> | <b>4.388.088</b> |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.         |                  |                  |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo .....                       | 50.000           | 50.000           |
| <b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>               | <b>50.000</b>    | <b>50.000</b>    |
| Reserve for opskrivninger primo .....                | 380.809          | 346.676          |
| Årets afskrivninger med fradrag af udskudt skat..... | -15.867          | -15.867          |
| <b>Reserve for opskrivninger ultimo.....</b>         | <b>364.942</b>   | <b>330.809</b>   |
| Overført resultat, primo .....                       | 971.659          | 1.002.324        |
| Årets resultat.....                                  | -340.484         | 3.468            |
| Overførsel reserve for opskrivninger.....            | 15.867           | 15.867           |
| <b>Overført resultat ultimo.....</b>                 | <b>647.042</b>   | <b>1.021.659</b> |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                              | <b>1.061.984</b> | <b>1.402.468</b> |

## NOTER

|   | 2020           | 2019                |
|---|----------------|---------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>                       |                |                     |
| Beregnet skat af årets resultat .....                 | -73.531        | 5.478               |
| Regulering af udskudt skat .....                      | 42.693         | -4.527              |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>             | <b>-30.838</b> | <b>951</b>          |
|   |                | Grunde og bygninger |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>                     |                |                     |
| Kostpris, primo .....                                 |                | 5.139.296           |
| Tilgang i årets løb .....                             |                | 412.513             |
| Kostpris 31. december 2020                            |                | 5.551.809           |
| Opskrivninger, primo .....                            |                | 508.558             |
| Opskrivninger 31. december 2020                       |                | 508.558             |
| Af-/nedskrivninger, primo .....                       |                | -1.673.126          |
| Årets af-/nedskrivninger .....                        |                | -141.784            |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2020                  |                | -1.814.910          |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>           |                | <b>4.245.457</b>    |
|   | 2020           | 2019                |
| <b>3 Reserve for opskrivninger</b>                    |                |                     |
| Reserve for opskrivninger, primo .....                | 380.809        | 346.676             |
| Årets afskrivninger med fradrag af udskudt skat ..... | -15.867        | -15.867             |
| <b>Reserve for opskrivninger i alt .....</b>          | <b>364.942</b> | <b>330.809</b>      |

## NOTER

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld.....                      | 2.817.258           | 3.653.144            | 80.000               | 3.400.000              |
| Deposita.....                            | 10.500              | 17.700               | 0                    | 0                      |
|  | <u>2.827.758</u>    | <u>3.670.844</u>     | <u>80.000</u>        | <u>3.400.000</u>       |

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i D.N.K.-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.688, er der givet pant i grunde og bygninge, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr.4.193.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 2.100, der giver pant i ovenstående grunde og bygninge.

Herudover er der ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.