

Dansk Byfornyelse V167 ApS

Nordre Strandvej 220A

3140 Ålgårde

CVR-nummer 41799145

Årsrapport

26. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2022

Claus Bergerling
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Aktiver | 8 |
| Passiver | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Dansk Byfornyelse V167 ApS
Nordre Strandvej 220A
3140 Ålgårde

Hjemstedskommune: Helsingør
CVR-nummer: 41799145
Regnskabsperiode: 26. oktober 2020 - 30. september 2021

Direktion

Claus Bergerling
Jakob Frank Hammeken Cadi

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 26. oktober 2020 - 30. september 2021 for Dansk Byfornyelse V167 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ålsgårde, 28. februar 2022

Direktionen:

Claus Bergerling

Jakob Frank Hammeken Cadi

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Dansk Byfornyelse V167 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dansk Byfornyelse V167 ApS for regnskabsåret 26. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense M, 28. februar 2022

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har erhvervet en investeringsejendom til en meget attraktiv pris under markedsprisen, hvilket er baggrunden for en væsentlig dagsværdiregulering i 2020/21.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| | | 2020/21 |
|---|--|------------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK |
| Perioden 26. oktober - 30. september | | |
| | Bruttofortjeneste | 203.208 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 2.934.025 |
| | Resultat før finansielle poster | 3.137.233 |
| | Finansielle omkostninger | -36.741 |
| | Resultat før skat | 3.100.492 |
| 1 | Skat af årets resultat | -682.512 |
| | Årets resultat | 2.417.980 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Overført resultat | 2.417.980 |
| | Resultatdisponering i alt | 2.417.980 |
| 2 | Antal beskæftigede | |

| Note | Balance | 2020/21 DKK |
|------|----------------------------------|------------------|
| | Aktiver pr. 30. september | |
| 3 | Investeringsejendomme | 3.940.000 |
| | Materielle anlægsaktiver | 3.940.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 3.940.000 |
| | Andre tilgodehavender | 64.700 |
| | Tilgodehavender | 64.700 |
| | Likvide beholdninger | 5.792 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 70.492 |
| | Aktiver i alt | 4.010.492 |

| Note | Balance | 2020/21 DKK |
|------|--|------------------|
| | Passiver pr. 30. september | |
| | Virksomhedskapital | 50.000 |
| | Overført resultat | 2.417.980 |
| | Egenkapital i alt | 2.467.980 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 645.486 |
| | Hensatte forpligtelser | 645.486 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 850.000 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | 850.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000 |
| | Selskabsskat | 37.026 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 47.026 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 897.026 |
| | Passiver i alt | 4.010.492 |
| 5 | Eventualforpligtelser | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |

Egenkapitaloppgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 26. oktober - 30. september | | | |
| Saldo primo | 50 | 0 | 50 |
| Årets resultat | 0 | 2.418 | 2.418 |
| Egenkapital ultimo | 50 | 2.418 | 2.468 |

2020/21

Noter

DKK

1 Skat af årets resultat

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Skat af årets resultat | 37.026 |
| Regulering af udskudt skat | 645.486 |
| Skat af årets resultat i alt | 682.512 |

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede ud over direktionen, der er ulønnet.

3 Investeringsejendomme

| | |
|--|------------------|
| Tilgang i årets løb | 1.005.975 |
| Kostpris 30. september | 1.005.975 |
| Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen | 2.934.025 |
| Dagsværdireguleringer 30. september | 2.934.025 |
| Investeringsejendomme i alt | 3.940.000 |

Investeringsejendomme består af en boligudlejningsejendom beliggende i Vejle, som blev anskaffet i november 2020. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

| | 2020/21 |
|-------------------|----------------|
| Afkastkrav i % | 6 |
| Udlejningsprocent | 100 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | |
|--|----------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | <u>0</u> |
|--|----------|

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter

DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift (ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse o.l.), administration, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger, der kan henføres til ejendommenes drift, indgår i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Stamer Bergerling

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-136300838513

IP: 212.10.xxx.xxx

2022-02-28 08:13:48 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-734718198559

IP: 147.78.xxx.xxx

2022-02-28 13:33:36 UTC

NEM ID 

Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:67057109

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-02-28 13:57:53 UTC

NEM ID 

Claus Stamer Bergerling

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-136300838513

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-01 12:51:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FUJETT-OYOMIK-DBECY-DY1J3-52AOW-E531

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>