
DN Ejendomme ApS

Klintvej 68B, 4500 Nykøbing Sj.

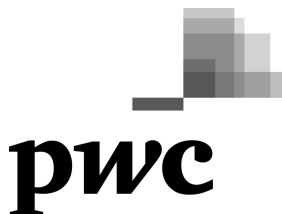
Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 2/4 - 30/4)

CVR-nr. 70 17 08 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/9 2018

Filip Dyvekær
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 2. april - 30. april 5

Balance 30. april 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2017 - 30. april 2018 for DN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, den 18. september 2018

Direktion

Lars Nybjerg

Bestyrelse

Lars Nybjerg

Filip Erik Holm Dyvekær

Kåre Bo Holm Dyvekær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i DN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DN Ejendomme ApS for regnskabsåret 2. april 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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.

Hillerød, den 18. september 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Blom

statsautoriseret revisor

mne32797

Selskabsoplysninger

Selskabet

DN Ejendomme ApS
Klintvej 68B
4500 Nykøbing Sj.

CVR-nr.: 70 17 08 17
Regnskabsperiode: 2. april - 30. april
Hjemstedskommune: Odsherred Kommune

Bestyrelse

Lars Nybjerg
Filip Erik Holm Dyvekær
Kåre Bo Holm Dyvekær

Direktion

Lars Nybjerg

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Årsrapporten for DN Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er ejendomsudlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 30/4 DKK 1.370.384, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på 30/4 DKK 3.271.185.

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra perioden 2/4 -1/4 til 1/5 - 30/4 med omlægningsperioden 2/4 2017 til 30/4 2018. Resultatopgørelsen omfatter således en 13 måneders periode og sammenligningstallene er en 12 måneders periode.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien vil være påvirket af markedsudviklingen.

Der er herudover ingen væsentlig usikkerhed ved indregning og måling af årsregnskabs poster.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 2. april - 30. april

	Note	2017/18 30/4 DKK	2016/17 1/4 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.208.603	2.062.167
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	16.110	-1.505.169
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.224.713	556.998
Finansielle indtægter	2	153.091	470.798
Finansielle omkostninger	3	-622.189	-832.733
Resultat før skat		1.755.615	195.063
Skat af årets resultat	4	-385.231	313.736
Årets resultat		1.370.384	508.799

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	7.022.600	0
Overført resultat	-5.652.216	508.799
	1.370.384	508.799
Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb	0	7.022.600

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2017/18 30/4 DKK	2016/17 1/4 DKK
Investeringsejendomme		30.196.162	30.180.052
Materielle anlægsaktiver	5	30.196.162	30.180.052
Anlægsaktiver		30.196.162	30.180.052
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.299	27.488
Andre tilgodehavender		0	24.248
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	6.864.607
Periodeafgrænsningsposter		50.470	60.412
Tilgodehavender		137.769	6.976.755
Likvide beholdninger		645.202	46.184
Omsætningsaktiver		782.971	7.022.939
Aktiver		30.979.133	37.202.991

Balance 30. april

Passiver

	Note	2017/18 30/4 DKK	2016/17 1/4 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.071.185	1.723.401
Egenkapital	7	3.271.185	1.923.401
Hensættelse til udskudt skat		1.891.298	1.762.543
Hensatte forpligtelser		1.891.298	1.762.543
Gæld til realkreditinstitutter		16.609.302	17.803.512
Deposita		184.628	155.428
Langfristede gældsforpligtelser	8	16.793.930	17.958.940
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.177.993	649.465
Kreditinstitutter		0	7.289.534
Modtagne forudbetalinger fra kunder		193.255	45.281
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.176.680
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.680	0
Selskabsskat		256.476	253.484
Anden gæld		7.389.316	3.116.644
Periodeafgrænsningsposter		0	27.019
Kortfristede gældsforpligtelser		9.022.720	15.558.107
Gældsforpligtelser		25.816.650	33.517.047
Passiver		30.979.133	37.202.991
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

	2017/18 30/4 DKK	2016/17 1/4 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	16.110	-1.635.169
Salg af investeringsejendomme	0	130.000
Indregnet under bruttofortjeneste	16.110	-1.505.169
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	153.091	366.107
Vautakursgevinster	0	104.691
	153.091	470.798
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	124.382
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	47.516
Andre finansielle omkostninger	418.111	660.835
Valutakurstab	204.078	0
	622.189	832.733
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	256.476	253.484
Årets udskudte skat	128.755	-567.220
	385.231	-313.736

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme 30/4 DKK
Kostpris 2. april	31.279.208
Kostpris 30. april	31.279.208
Værdireguleringer 2. april	-1.099.156
Årets værdireguleringer	16.110
Værdireguleringer 30. april	-1.083.046
Regnskabsmæssig værdi 30. april	30.196.162

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Erhvervsejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 2 år på 2.265 t.kr. forventes at kunne fastholdes, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,0 %, svarende til det generelle afkastkrav for erhvervsejendomme i nordvestsjælland. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

Investeringssejendomme er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7,0\%) = 14,29 \cdot 2.114$ t.kr eller 30.196 t.kr.

Noter til årsregnskabet

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion 30/4 DKK
Tilgodehavende på balancedagen	0
Lån tilbagebetalt i året	7.016.920
Årets tilskrevne rente	152.312
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	10,05%

Lånet er indfriet ved udlodning den 28. juni 2017 til selskabets hovedanpartshaver.

7 Egenkapital

	Selskabskapital 30/4 DKK	Overført resultat 30/4 DKK	I alt 30/4 DKK
Egenkapital 2. april	200.000	1.723.401	1.923.401
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-7.022.600	-7.022.600
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	7.000.000	7.000.000
Årets resultat	0	1.370.384	1.370.384
Egenkapital 30. april	200.000	3.071.185	3.271.185

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2017/18 30/4 DKK	2016/17 1/4 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	16.609.302	17.803.512
Langfristet del	16.609.302	17.803.512
Inden for 1 år	1.177.993	649.465
	17.787.295	18.452.977
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	184.628	155.428
Langfristet del	184.628	155.428
Inden for 1 år	0	0
	184.628	155.428

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	30/4 DKK	1/4 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>30.196.162</u>	<u>30.180.052</u>

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for FHJ Trading 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

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DN Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i 30/4 DKK.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra perioden 2/4 -1/4 til 1/5 - 30/4 med omlægningsperioden 2/4 2017 til 30/4 2018. Resultatopgørelsen omfatter således en 13 måneders periode og sammenligningstallene er en 12 måneders periode.

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 regskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidpunktet og periodiseres så indtægten svarer til indkomståret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder direkte ejendomsudgifter og administrationsomkostninger.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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 en række koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

investeringsejendomme.

Dagsværdi er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af anerkendt afkastmodel, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 renteomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af beregnede skyldige renteudgifter.