
DN Ejendomme ApS

Klintvej 68B, 4500 Nykøbing Sj.

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 70 17 08 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/9 2019

Filip Dyvekær
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, den 24. september 2019

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 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 IESBA's 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 24. september 2019

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: 1. maj - 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 2018/19 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 2018/19 udviser et overskud på 1.232.833, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på 4.504.018.

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 12 måneders periode og sammenligningstallene er en 13 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19 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 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 12 mdr.	2017/18 13 mdr.
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.062.263	2.208.603
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-87.363	16.110
Bruttofortjeneste		1.974.900	2.224.713
Finansielle indtægter	2	3.092	153.091
Finansielle omkostninger		-397.421	-622.189
Resultat før skat		1.580.571	1.755.615
Skat af årets resultat	3	-347.738	-385.231
Årets resultat		1.232.833	1.370.384

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	7.022.600
Overført resultat		1.232.833	-5.652.216
		1.232.833	1.370.384

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2018/19 30/4 2019	2017/18 30/4 2018
Investeringsjendomme		30.608.796	30.196.161
Materielle anlægsaktiver	4	30.608.796	30.196.161
Anlægsaktiver		30.608.796	30.196.161
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		254.528	87.299
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		353.092	0
Andre tilgodehavender		1	0
Periodeafgrænsningsposter		52.073	50.470
Tilgodehavender		659.694	137.769
Likvide beholdninger		226.597	645.202
Omsætningsaktiver		886.291	782.971
Aktiver		31.495.087	30.979.132

Balance 30. april

Passiver

	Note	2018/19 30/4 2019	2017/18 30/4 2018
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		4.304.018	3.071.185
Egenkapital		4.504.018	3.271.185
Hensættelse til udskudt skat		2.010.896	1.891.298
Hensatte forpligtelser		2.010.896	1.891.298
Gæld til realkreditinstitutter		15.581.548	16.609.301
Deposita		181.128	184.628
Langfristede gældsforpligtelser	5	15.762.676	16.793.929
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.036.421	1.177.993
Modtagne forudbetalinger fra kunder		132.169	193.255
Gæld til tilknyttede virksomheder		256.476	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.680	5.680
Selskabsskat		228.140	256.476
Anden gæld		7.558.611	7.389.316
Kortfristede gældsforpligtelser		9.217.497	9.022.720
Gældsforpligtelser		24.980.173	25.816.649
Passiver		31.495.087	30.979.132
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	30/4 2019	30/4 2019	30/4 2019
Egenkapital 1. maj	200.000	3.071.185	3.271.185
Årets resultat	0	1.232.833	1.232.833
Egenkapital 30. april	200.000	4.304.018	4.504.018

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	12 mdr.	13 mdr.
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-87.363	16.110
Indregnet under bruttfortjeneste	-87.363	16.110
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.092	0
Andre finansielle indtægter	0	153.091
	3.092	153.091
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	228.140	256.476
Årets udskudte skat	119.598	128.755
	347.738	385.231

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>30/4 2019</u>
Kostpris 1. maj	31.279.208
Tilgang i årets løb	<u>500.000</u>
Kostpris 30. april	<u>31.779.208</u>
Værdireguleringer 1. maj	-1.083.049
Årets værdireguleringer	<u>-87.363</u>
Værdireguleringer 30. april	<u>-1.170.412</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>30.608.796</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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 2.142 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.

Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7,0\%) = 14,29 \cdot 2.142$ t.kr eller 30.609 t.kr.

Noter til årsregnskabet

5 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:

	<u>2018/19</u> 30/4 2019	<u>2017/18</u> 30/4 2018
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.169.854	12.847.847
Mellem 1 og 5 år	4.411.694	3.761.454
Langfristet del	<u>15.581.548</u>	<u>16.609.301</u>
Inden for 1 år	<u>1.036.421</u>	<u>1.177.993</u>
	<u>16.617.969</u>	<u>17.787.294</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>181.128</u>	<u>184.628</u>
Langfristet del	<u>181.128</u>	<u>184.628</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>181.128</u>	<u>184.628</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u> 30/4 2019	<u>2017/18</u> 30/4 2018
6 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>30.608.799</u>	<u>30.196.162</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

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DN Ejendomme ApS for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i 12 mdr..

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 1/5 2018 - 30/4 2019 omfatter således en 12 måneders periode og sammenligningstallene er en 13 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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, løbende over udlejningsperioden, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder direkte ejendomsudgifter og administrationsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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

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 anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi.

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealiseringsværdi, 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 vedrører 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af beregnede skyldige renteudgifter.