
DN Ejendomme ApS

Klintvej 68B, 4500 Nykøbing Sj.

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 70 17 08 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/9 2021

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 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, den 10. september 2021

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 2020 - 30. april 2021 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 10. september 2021

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

Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er ejendomsudlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 695.394, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på 6.359.273.

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 årsregnskabet poster.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21 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	2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.033.757	1.952.365
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-799.486	-97.313
Bruttofortjeneste		1.234.271	1.855.052
Finansielle indtægter	2	34.708	23.183
Finansielle omkostninger	3	-377.451	-391.262
Resultat før skat		891.528	1.486.973
Skat af årets resultat	4	-196.134	-327.113
Årets resultat		695.394	1.159.860

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		695.394	1.159.860
		695.394	1.159.860

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
Investeringsejendomme		29.712.000	30.511.482
Materielle anlægsaktiver	5	29.712.000	30.511.482
Anlægsaktiver		29.712.000	30.511.482
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		201.539	158.313
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.003.908	681.923
Periodeafgrænsningsposter		54.786	53.473
Tilgodehavender		1.260.233	893.709
Likvide beholdninger		776.610	190.694
Omsætningsaktiver		2.036.843	1.084.403
Aktiver		31.748.843	31.595.885

Balance 30. april

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		6.159.273	5.463.878
Egenkapital		6.359.273	5.663.878
Hensættelse til udskudt skat		2.090.777	2.128.085
Hensatte forpligtelser		2.090.777	2.128.085
Gæld til realkreditinstitutter		13.582.735	14.579.033
Deposita		206.328	210.828
Langfristede gældsforpligtelser	6	13.789.063	14.789.861
Gæld til realkreditinstitutter	6	996.546	1.000.981
Modtagne forudbetalinger fra kunder		124.559	74.851
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.680	5.680
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		233.442	209.924
Anden gæld		8.149.503	7.722.625
Kortfristede gældsforpligtelser		9.509.730	9.014.061
Gældsforpligtelser		23.298.793	23.803.922
Passiver		31.748.843	31.595.885
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj	200.000	5.463.879	5.663.879
Årets resultat	0	695.394	695.394
Egenkapital 30. april	<u>200.000</u>	<u>6.159.273</u>	<u>6.359.273</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-799.486	-97.313
Indregnet under bruttofortjeneste	-799.486	-97.313
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	34.708	23.183
	34.708	23.183
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.799	10.736
Andre finansielle omkostninger	374.652	380.526
	377.451	391.262
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	233.442	209.924
Årets udskudte skat	-37.308	117.189
	196.134	327.113
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj		31.779.208
Kostpris 30. april		31.779.208
Værdireguleringer 1. maj		-1.267.722
Årets værdireguleringer		-799.486
Værdireguleringer 30. april		-2.067.208
Regnskabsmæssig værdi 30. april		29.712.000

Noter til årsregnskabet

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 2.169 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 % og 7,5 %, 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 29.712 t.kr.

Noter til årsregnskabet

6 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.601.776	10.597.169
Mellem 1 og 5 år	3.980.959	3.981.864
Langfristet del	<u>13.582.735</u>	<u>14.579.033</u>
Inden for 1 år	996.546	1.000.981
	<u>14.579.281</u>	<u>15.580.014</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	206.328	210.828
Langfristet del	<u>206.328</u>	<u>210.828</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>206.328</u>	<u>210.828</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
7 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>29.712.000</u>	<u>30.511.482</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

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DN Ejendomme ApS for 2020/21 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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings 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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi.

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

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 investeringsjendomme.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af beregnede skyldige renteudgifter.