

---

# ***DN Ejendomme ApS***

Klintvej 68B, 4500 Nykøbing Sj.

## **Årsrapport for 2022/23**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 70 17 08 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/10 2023

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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for DN Ejendomme ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, den 31. oktober 2023

## Direktion

Filip 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 2022 - 30. april 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 31. oktober 2023

**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

### Direktion

Filip Dyvekær

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er ejendomsudlejning.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 1.325.224, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på 3.831.602.

Selskabet har i regnskabsåret 2022/23 modtaget et kontant tilskud på kr. 2.500.000 fra moderselskabet. Tilskuddet er indregnet under egenkapitalen.

## 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23 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	2022/23	2021/22
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.886.494</b>	<b>1.984.268</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-3.100.000	-6.362.000
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.213.506</b>	<b>-4.377.732</b>
Finansielle indtægter	2	0	84.966
Finansielle omkostninger	3	-485.522	-453.967
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.699.028</b>	<b>-4.746.733</b>
Skat af årets resultat	4	373.804	1.044.287
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.325.224</b>	<b>-3.702.446</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.325.224	-3.702.446
		<b>-1.325.224</b>	<b>-3.702.446</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	30/4 2023	30/4 2022
Investeringsejendomme		20.250.000	23.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>20.250.000</b>	<b>23.350.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.250.000</b>	<b>23.350.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		166.608	198.718
Periodeafgrænsningsposter		56.750	66.024
<b>Tilgodehavender</b>		<b>223.358</b>	<b>264.742</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.112.487</b>	<b>469.389</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.335.845</b>	<b>734.131</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.585.845</b>	<b>24.084.131</b>



# Balance 30. april

## Passiver

	Note	30/4 2023	30/4 2022
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.631.602	2.456.826
<b>Egenkapital</b>		<b>3.831.602</b>	<b>2.656.826</b>
Hensættelse til udskudt skat		285.178	831.484
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>285.178</b>	<b>831.484</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.750.017	15.552.423
Deposita		197.928	197.928
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>14.947.945</b>	<b>15.750.351</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	844.395	990.684
Modtagne forudbetalinger fra kunder		110.826	114.088
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.120.762	3.306.810
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.680	5.680
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		172.502	215.006
Anden gæld		266.955	213.202
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.521.120</b>	<b>4.845.470</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.469.065</b>	<b>20.595.821</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.585.845</b>	<b>24.084.131</b>
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	2.456.826	2.656.826
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	2.500.000	2.500.000
Årets resultat	0	-1.325.224	-1.325.224
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>3.631.602</u></b>	<b><u>3.831.602</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-3.100.000	-6.362.000
<b>Indregnet under bruttofortjeneste</b>	<b>-3.100.000</b>	<b>-6.362.000</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	69.367
Andre finansielle indtægter	0	15.599
	<b>0</b>	<b>84.966</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	102.071	153.357
Andre finansielle omkostninger	383.451	300.610
	<b>485.522</b>	<b>453.967</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	172.502	215.006
Årets udskudte skat	-546.306	-1.259.293
	<b>-373.804</b>	<b>-1.044.287</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj	<u>31.811.921</u>
Kostpris 30. april	<u>31.811.921</u>
Værdireguleringer 1. maj	-8.461.921
Årets værdireguleringer	<u>-3.100.000</u>
Værdireguleringer 30. april	<u>-11.561.921</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>20.250.000</u></b>

### 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 1.178 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 7,5 %, svarende til det generelle afkastkrav for erhvervsejendomme i nordvestsjælland. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

Ejendomme, hvorpå der er indgået salgsaftale med en køber, værdiansættes til den aftale salgssum.

Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på 20.250 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>30/4 2023</u>	<u>30/4 2022</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	11.232.958	11.628.413
Mellem 1 og 5 år	3.517.059	3.924.010
Langfristet del	<u>14.750.017</u>	<u>15.552.423</u>
Inden for 1 år	<u>844.395</u>	<u>990.684</u>
	<b><u>15.594.412</u></b>	<b><u>16.543.107</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	197.928	197.928
Langfristet del	<u>197.928</u>	<u>197.928</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>197.928</u></b>	<b><u>197.928</u></b>

## 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>20.250.000</u>	<u>23.350.000</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 2022/23 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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.