



DYNER-TEXTIL NYKØBING F. ApS

Sophieholmen 29, 6. tv
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 40 91 32 11

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2026

Kis Lilian Larsen
dirigent

medlem af FSR - danske revisorer

cvr-nr. 37 12 19 24

øernes revision

Slotsgade 11
4800 nykøbing f.

tlf. 5444 5455

nyk@oernes.dk
www.oernes.dk

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	9
Balance pr. 30. september 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for DYNER-TEXTIL NYKØBING F. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 15. januar 2026

Direktion

Kis Lilian Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i DYNER-TEXTIL NYKØBING F. ApS

Vi har opstillet årsrapporten for DYNER-TEXTIL NYKØBING F. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 15. januar 2026

ØERNES REVISION
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 12 19 24

Nicki Blak
Statsautoriseret revisor
FSR Danske revisorer
mne52076

Selskabsoplysninger

Selskabet

DYNER-TEXTIL NYKØBING F. ApS
Sophieholmen 29, 6. tv
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 40 91 32 11

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Guldborgsund kommune

Direktion

Kis Lilian Larsen, direktør

Revisor

Øernes Revision
Registreret Revisionsaktieselskab
Slotsgade 11
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

Danske Bank
Langgade 13
4800 Nykøbing F.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom samt formueforvaltning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 109.626, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.393.803.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DYNER-TEXTIL NYKØBING F. ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Omsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter udbytte, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsesprisen inkl. købsomkostninger.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for balancedagen til uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for de kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et kapitalkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.lign.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		30.589	64.069
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>268.000</u>	<u>-508.000</u>
Resultat før finansielle poster		298.589	-443.931
Finansielle indtægter		145.757	181.261
Finansielle omkostninger		<u>-302.570</u>	<u>-96.198</u>
Resultat før skat		141.776	-358.868
Skat af årets resultat		<u>-32.150</u>	<u>78.848</u>
Årets resultat		<u>109.626</u>	<u>-280.020</u>
Foreslået udbytte		79.400	67.500
Overført resultat		<u>30.226</u>	<u>-347.520</u>
		<u>109.626</u>	<u>-280.020</u>

Balance pr. 30. september 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		3.093.000	2.790.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	3.093.000	2.790.000
Anlægsaktiver i alt		3.093.000	2.790.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.000	0
Andre tilgodehavender		0	7.613
Selskabsskat		8.511	0
Tilgodehavender i alt		33.511	7.613
Værdipapirer			
Værdipapirer		1.090.628	1.244.893
Værdipapirer i alt		1.090.628	1.244.893
Likvide beholdninger		143.373	147.108
Omsætningsaktiver i alt		1.267.512	1.399.614
Aktiver i alt		4.360.512	4.189.614

Balance pr. 30. september 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.114.403	2.084.177
Foreslået udbytte for regnskabsåret		79.400	67.500
Egenkapital i alt		2.393.803	2.351.677
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		71.176	39.026
Hensatte forpligtelser i alt		71.176	39.026
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.352.711	1.497.889
Selskabsskat		0	26.613
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.352.711	1.524.502
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	146.116	143.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.350	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		207.164	2.722
Selskabsskat		28.902	0
Anden gæld		15.890	8.393
Deposita		95.400	99.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		542.822	274.409
Gældsforpligtelser i alt		1.895.533	1.798.911
Passiver i alt		4.360.512	4.189.614
Oplysning om antal heltidsbeskæftigede	1		
Oplysning om dagsværdis	2		
Andre forpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	200.000	2.084.177	67.500	2.351.677
Betalt ordinært udbytte	0	0	-67.500	-67.500
Årets resultat	<u>0</u>	<u>30.226</u>	<u>79.400</u>	<u>109.626</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>200.000</u>	<u>2.114.403</u>	<u>79.400</u>	<u>2.393.803</u>

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1 Oplysning om antal heltidsbeskæftigede		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-145.299	103.441
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	1.090.627	1.244.893
Investerings ejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	268.000	-508.000
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	3.093.000	2.790.000
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		3.816.095
Tilgang i årets løb		35.000
Kostpris 30. september 2025		3.851.095
Værdireguleringer 1. oktober 2024		-1.026.095
Årets værdireguleringer		268.000
Værdireguleringer 30. september 2025		-758.095
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		3.093.000

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er 2 udlejningsejendomme beliggende i Nykøbing Falster og Næstved. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene har været 100% udlejet i regnskabsåret.

Afkastkravet udgør pr. 30. september 2025
7% for ejendommen beliggende i Nykøbing Falster.
6% for ejendommen beliggende i Næstved.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober 2024	<u>Gæld</u> 30. september 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.641.783	1.498.827	146.116	773.803
Selskabsskat	26.613	0	0	0
	<u>1.668.396</u>	<u>1.498.827</u>	<u>146.116</u>	<u>773.803</u>

2024/25
kr.

2023/24
kr.

5 Andre forpligtelser

Summen af selskabets andre forpligtelser udgør kr. 67.104 0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.498.827, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør kr. 3.177.000.

Noter