


## DYNER-TEXTIL NYKØBING F. ApS

Sophieholmen 29, 6. tv  
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 40 91 32 11

### Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2025



---

Kis Lilian Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	9
Balance pr. 30. september 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 5. marts 2025

### 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 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 5. marts 2025

### **ØERNES REVISION**

**Registreret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 37 12 19 24



Jan O. Håkonsson

Registreret revisor

FSR Danske revisorer

mne487

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 40 91 32 11

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

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 2023/24 udviser et underskud på kr. 280.020, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.351.677.

Selskabets ledelse anser årets resultat som forventet.

### **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 2023/24 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 reklame, administration 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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter andre omkostninger til social sikring.

### **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 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**

##### ***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 anskaffelsespræis inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme 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.

### 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. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### 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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

### **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 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>67.155</b>	<b>136.082</b>
Personaleomkostninger	1	-3.086	-2.104
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>64.069</b>	<b>133.978</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-508.000	23.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-443.931</b>	<b>156.978</b>
Finansielle indtægter		181.260	307.958
Finansielle omkostninger		-96.197	-158.907
<b>Resultat før skat</b>		<b>-358.868</b>	<b>306.029</b>
Skat af årets resultat		78.848	-67.412
<b>Årets resultat</b>		<b>-280.020</b>	<b>238.617</b>
Foreslået udbytte		67.500	61.000
Ekstraordinært udbytte		0	21.800
Overført resultat		-347.520	155.817
		<b>-280.020</b>	<b>238.617</b>

## Balance pr. 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.790.000	3.298.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	3	<b>2.790.000</b>	<b>3.298.000</b>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>		 <b>2.790.000</b>	 <b>3.298.000</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		7.613	899
Selskabsskat		0	14.754
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>7.613</b>	<b>15.653</b>
 <b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		1.244.893	1.235.768
<b>Værdipapirer i alt</b>		<b>1.244.893</b>	<b>1.235.768</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>147.108</b>	 <b>249.268</b>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>		 <b>1.399.614</b>	 <b>1.500.689</b>
 <b>Aktiver i alt</b>		 <b>4.189.614</b>	 <b>4.798.689</b>

## Balance pr. 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.084.177	2.431.697
Foreslået udbytte for regnskabsåret		67.500	61.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.351.677</b>	<b>2.692.697</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		39.026	150.786
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>39.026</b>	<b>150.786</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.497.889	1.640.846
Selskabsskat		26.613	0
Deposita		99.400	95.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>1.623.902</b>	<b>1.736.246</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	143.894	141.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Selskabsskat		0	35.905
Anden gæld		11.115	21.317
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>175.009</b>	<b>218.960</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.798.911</b>	<b>1.955.206</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.189.614</b>	<b>4.798.689</b>
Oplysning om dagsværdi	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	200.000	2.431.697	61.000	2.692.697
Betalt ordinært udbytte	0	0	-61.000	-61.000
Årets resultat	0	-347.520	67.500	-280.020
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>200.000</b>	<b>2.084.177</b>	<b>67.500</b>	<b>2.351.677</b>

## Noter

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring	3.086	2.104
	<b>3.086</b>	<b>2.104</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	103.441	108.119
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	1.244.893	1.235.768
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. oktober 2023		3.816.095
Kostpris 30. september 2024		3.816.095
Værdireguleringer 1. oktober 2023		-518.095
Årets værdireguleringer		-508.000
Værdireguleringer 30. september 2024		-1.026.095
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>		<b>2.790.000</b>

## 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. 30/9 2024  
7% for ejendommen beliggende i Nykøbing Falster.  
6% for ejendommen beliggende i Næstved.

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

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.782.584	1.641.783	143.894	924.916
Selskabsskat	0	26.613	0	0
Deposita	95.400	99.400	0	0
	<b>1.877.984</b>	<b>1.767.796</b>	<b>143.894</b>	<b>924.916</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.641.783, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør kr. 2.790.000.