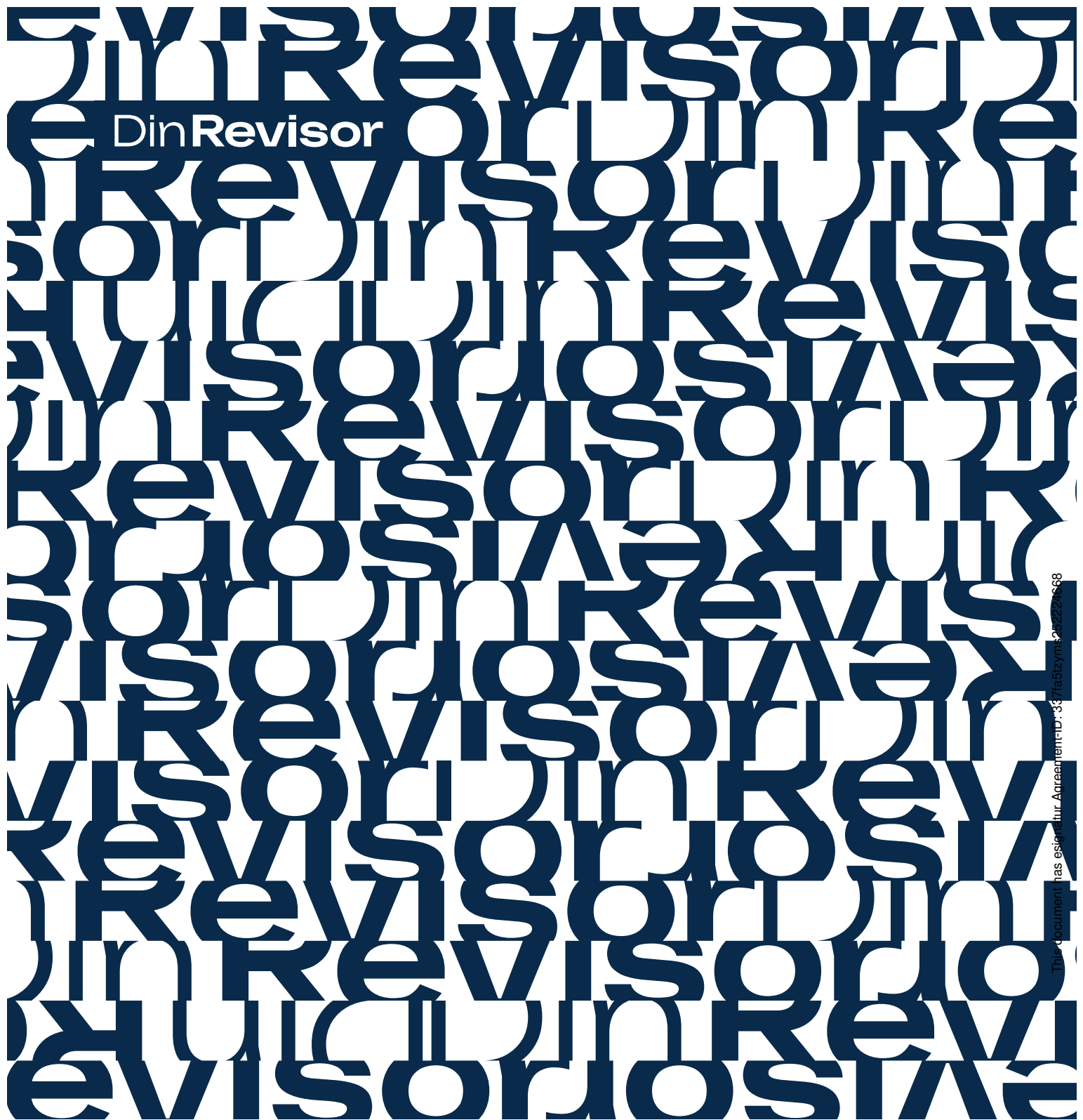


DinRevisor



This document has e-signature Agreement ID: 331fa51zjynis202242468

D.H.R.B. Udlejning ApS

Årsrapport

01.07.2023–30.06.2024

CVR 21 87 02 85

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Steen Friis Nielsen 9. december 2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Assistanceerklæring	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/7 2023 - 30/6 2024	11
Balance pr. 30. juni 2024	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: D.H.R.B. Udlejning ApS
Gammel Bagsværdvej 64
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 21 87 02 85
Regnskabsår: 1/7 2023 - 30/6 2024

Direktion

Steen Friis Nielsen

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ejere

FLTN Holding ApS, Kgs. Lyngby

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2023 - 30/6 2024, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 9. december 2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Steen Friis Nielsen

Assistanceerklæring

Til direktionen i D.H.R.B. Udlejning ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for D.H.R.B. Udlejning ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter balancen per 30. juni 2024 for D.H.R.B. Udlejning ApS, resultatopgørelse for regnskabsåret 2024 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Kgs. Lyngby, den 9. december 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejere samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemaal. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse
for året 1/7 2023 - 30/6 2024**

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Bruttofortjeneste	238.266	438.030
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>-1.154.094</u>	<u>6.560.889</u>
Resultat af primær drift	-915.828	6.998.919
2 Andre finansielle indtægter	66.655	54.559
3 Andre finansielle omkostninger	<u>-1.035</u>	<u>-123</u>
Resultat før skat	-850.208	7.053.355
Skat af årets resultat	<u>189.019</u>	<u>-1.550.518</u>
Årets resultat	<u>-661.189</u>	<u>5.502.837</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	<u>-661.189</u>	<u>5.502.837</u>
Disponeret i alt	<u>-661.189</u>	<u>5.502.837</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	0	0
4 Investeringsejendomme	<u>7.111.406</u>	<u>8.265.500</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.111.406</u>	<u>8.265.500</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>4.308</u>	<u>4.308</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.308</u>	<u>4.308</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.115.714</u>	<u>8.269.808</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.768.526</u>	<u>1.623.762</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.768.526</u>	<u>1.623.762</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>843</u>	<u>7.883</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>843</u>	<u>7.883</u>
5 Omsætningsaktiver i alt	<u>1.769.369</u>	<u>1.631.645</u>
Aktiver i alt	<u><u>8.885.083</u></u>	<u><u>9.901.453</u></u>

Balance - Passiver pr. 30. juni 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	225.000	225.000
Overført overskud eller underskud	<u>6.755.923</u>	<u>7.417.112</u>
Egenkapital i alt	<u>6.980.923</u>	<u>7.642.112</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.397.193</u>	<u>1.650.536</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>1.397.193</u>	<u>1.650.536</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	221.032	221.032
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>64.324</u>	<u>105.597</u>
6 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>285.356</u>	<u>326.629</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.029	152.428
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>121.582</u>	<u>129.748</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>221.611</u>	<u>282.176</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>506.967</u>	<u>608.805</u>
Passiver i alt	<u>8.885.083</u>	<u>9.901.453</u>
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
9 Antal heltidsbeskæftigede		
10 Oplysning om dagsværdi		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>																
<p>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver Dagsværdiregulering af investeringsaktiver, omkostning Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>-1.154.094</u> <u>-1.154.094</u></p>																
<p>2 Andre finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 67.</p>																	
<p>3 Andre finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0.</p>																	
<p>4 Investeringsejendomme Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje:</p> <p><i>Kontorejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: center;"><u>Beliggenhed/Stand</u></th> <th style="text-align: center;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: center;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forstæder nord for København</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 1.050 - kr. 1.750</td> <td style="text-align: center;">6,40%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Retaillejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: center;"><u>Beliggenhed/Stand</u></th> <th style="text-align: center;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: center;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forstæder nord for København</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 1.000 - kr. 3.500</td> <td style="text-align: center;">6,40%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Følsomhedsanalyse +/- 0,25%:</p> <p>Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 7.111 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 6,40%. Ved en ændring på + 0,25% point dvs. 6,65%, udviser værdien t.kr. 6.844, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. -267. Ved en ændring på - 0,25% point dvs. 6,15% udviser værdien t.kr. 7.400, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 289.</p>		<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Forstæder nord for København	Sekundær	kr. 1.050 - kr. 1.750	6,40%		<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Forstæder nord for København	Sekundær	kr. 1.000 - kr. 3.500	6,40%	
	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>														
Forstæder nord for København	Sekundær	kr. 1.050 - kr. 1.750	6,40%														
	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>														
Forstæder nord for København	Sekundær	kr. 1.000 - kr. 3.500	6,40%														
<p>5 Omsætningsaktiver Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 1.356</p>																	
<p>6 Langfristede gældsforpligtelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.</p>																	
<p>7 Sikkerheder og pantsætninger Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.</p>																	

Noter til årsregnskabet

2023/2024**Note****8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Antal heltidsbeskæftigede

Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 0.
Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 0.

10 Oplysning om dagsværdi

Regnskabsposten "Investeringsjendomme", der måles til dagsværdi, udgør ultimo t.kr. 7.111, årets værdiregulering udgør t.kr. -1.154.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Steen Friis Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Friis Nielsen

Direktør

På vegne af D.H.R.B. Udlejning ApS

ID: 6e730ae7-62aa-4473-bf42-1a5ab65af433

Tidspunkt for underskrift: 11-12-2024 kl.: 20:34:28

Underskrevet med MitID



Steen Friis Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Friis Nielsen

Dirigent

På vegne af D.H.R.B. Udlejning ApS

ID: 6e730ae7-62aa-4473-bf42-1a5ab65af433

Tidspunkt for underskrift: 11-12-2024 kl.: 20:34:28

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 12-12-2024 kl.: 05:35:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 337fa5tzynms252224668

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.