

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Ejendomsselskabet DL ApS

Ellehammersvej 10 A
3000 Helsingør

CVR-nr. 36931876

Årsrapport 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2024

Lars Tommy Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet DL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 5. november 2024

Direktion

David Nilsson
direktør

Lars Tommy Knudsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet DL ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DL ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 5. november 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Jacob Ulrikkeholm Klinkby

statsautoriseret revisor

mne45875

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | Ejendomsselskabet DL ApS Ellehammersvej 10 A 3000 Helsingør |
| CVR-nr. | 36931876 |
| Regnskabsår | 1. juli 2023 - 30. juni 2024 |
| Direktion | David Nilsson Lars Tommy Knudsen |
| Revisor | Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør |
| CVR-nr. | 30195264 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og sælge fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 udviser et resultat på 391.308 kr., og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en balancesum på 14.932.389 kr., og en egenkapital på 2.622.121 kr.

Selskabet har i regnskabsåret øget sine investeringer i ejendomme, og forventer at investeringerne vil have en positiv påvirkning på den fremtidige drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DL ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme har hidtil været målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnåes et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2023/24 med t.DKK 361. pr. 30.06.24 forøges egenkapitalen med t.DKK 2.814 og balancesummen forøges med t.DKK 3.474.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

| | Note | 2023/24 kr. | 2022/23 kr. |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 407.579 | 575.774 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 361.020 | 176.030 |
| Driftsresultat | | 768.599 | 751.804 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 977.545 |
| Andre finansielle omkostninger | | -266.170 | -283.620 |
| Resultat før skat | | 502.429 | 1.445.729 |
| Skat af årets resultat | 2 | -111.121 | -314.983 |
| Årets resultat | | 391.308 | 1.130.746 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 391.308 | 1.130.746 |
| Resultatdisponering | | 391.308 | 1.130.746 |

Balance 30. juni 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3, 4 | 14.577.140 | 14.216.120 |
| Materielle anlægsaktiver | | 14.577.140 | 14.216.120 |
| Anlægsaktiver | | 14.577.140 | 14.216.120 |
| Likvide beholdninger | | 355.249 | 411.850 |
| Omsætningsaktiver | | 355.249 | 411.850 |
| Aktiver | | 14.932.389 | 14.627.970 |

Balance 30. juni 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 2.572.121 | 2.180.813 |
| Egenkapital | | 2.622.121 | 2.230.813 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 369.598 | 290.003 |
| Hensatte forpligtelser | | 369.598 | 290.003 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 5.173.476 | 5.289.765 |
| Selskabsskat | | 27.529 | 280.698 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 5.201.005 | 5.570.463 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 116.289 | 116.289 |
| Forudbetalinger | | 3.142 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 17.606 | 54.653 |
| Selskabsskat | | 280.695 | 49.016 |
| Anden gæld | | 2.728 | 9.455 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 5.889.960 | 5.889.960 |
| Deposita | | 429.245 | 417.318 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.739.665 | 6.536.691 |
| Gældsforpligtelser | | 11.940.670 | 12.107.154 |
| Passiver | | 14.932.389 | 14.627.970 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |
| Nærtstående parter | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023 | 50.000 | 2.180.813 | 2.230.813 |
| Årets resultat | 0 | 391.308 | 391.308 |
| Egenkapital 30. juni 2024 | 50.000 | 2.572.121 | 2.622.121 |

Noter

| | 2023/24 kr. | 2022/23 kr. |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0 | 0 |

Selskabet drives uden ansatte, og har i regnskabsåret ikke afholdt lønomkostninger til ledelsen.

2. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skat af årets resultat | 31.526 | 280.698 |
| Regulering af udskudt skat | 79.595 | 34.285 |
| | 111.121 | 314.983 |

3. Investeringsejendomme

| | Værdi ultimo indregnet i balancen | Årets ændringer i dagsværdi ind- regnet i resultatopgørels- en |
|---------------------------------|---|--|
| Investeringsejendomme, beboelse | 14.577.140 | 361.020 |

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på en afkastbaseret model, dannet på baggrund et normaliseret driftsresultat på t.DKK 729, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 5% (2022/23: 5,0%).

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Såfremt at afkastkravet påvirkes med +/- 0,25%, vil dagsværdien blive opgjort til henholdsvis DKK 15.344.358 (- 0,25%) og DKK 13.882.990 (+ 0,25%)

Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Helsingør.

Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 995.

Opgørelsen af dagsværdi er opgjort uden involvering af en ekstern valuar.

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 12.877.733 | 11.306.683 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 0 | 1.571.050 |
| Kostpris ultimo | 12.877.733 | 12.877.733 |
| Dagsværdireguleringer primo | 1.338.387 | 1.162.357 |
| Årets reguleringer | 361.020 | 176.030 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 1.699.407 | 1.338.387 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 14.577.140 | 14.216.120 |

5. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år kr. | Forfald indenfor 1 år kr. | Forfald efter 5 år kr. |
|----------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 5.173.476 | 116.289 | 4.824.609 |
| Selskabsskat | 27.529 | 280.698 | 0 |
| | 5.201.005 | 396.987 | 4.824.609 |

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.289.765 kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2024 udgør 14.577.140.kr.

8. Nærtstående parter

Selskabet ejes af H. VVS Holding ApS med 50% og Murerfirmaet L. M. Nilsson Holding ApS med 50%.