BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

DG EJENDOMME ApS

Kirsteinsgade 3, 1. tv., 2100 København Ø
CVR-nr. 29 61 26 41

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.25

Dennis Gottlieb Ganick
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Sel Skabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

Sel Skabsoplysninger m.v.

Sel Ska Bet

DG EJENDOMME ApS
Kirsteinsgade 3, 1. tv.
2100 København Ø
Telefon: 28 26 46 45
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 29 61 26 41
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Dennis Gottlieb Ganick

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for DG EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af sel ska bets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af sel ska bets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 30. maj 2025

Direktionen

Dennis Gottlieb Ganick
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i DG EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DG EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af sel ska bets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 30. maj 2025

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Nørrelund Bentzen

MNE-nr. mne29388

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	**1.227.407**	**1.151.181**
2	Personaleomkostninger	-655.679	-633.912
	Resultat før af- og nedskrivninger	**571.728**	**517.269**
	Resultat før dagsværdireguleringer	**571.728**	**517.269**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.100.000	1.000.000
	Resultat af primær drift	**1.671.728**	**1.517.269**
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.038.923	1.149.590
	Andre finansielle indtægter	2.479	1.837
	Andre finansielle omkostninger	-135.372	-212.235
	Resultat før skat	**2.577.758**	**2.456.461**
	Skat af årets resultat	-418.150	-318.023
	Årets resultat	**2.159.608**	**2.138.438**

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.144.913	2.149.590
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
Overført resultat	-1.052.805	-72.152
I alt	**2.159.608**	**2.138.438**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Investeringsejendomme	12.600.000	11.500.000
4	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**12.600.000**	**11.500.000**
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.300.631	12.261.707
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**13.300.631**	**12.261.707**
	Anlægsaktiver i alt	**25.900.631**	**23.761.707**
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	200.000
	Andre tilgodehavender	687	8.548
	Tilgodehavender hos sel skabsdeltagere og ledelse	1.413.043	0
	Tilgodehavender i alt	**1.413.730**	**208.548**
	Likvide beholdninger	**105.365**	**92.558**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.519.095**	**301.106**
	Aktiver i alt	**27.419.726**	**24.062.813**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Sel Skabskapital	205.860	205.860
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.114.675	10.969.762
	Overført resultat	3.299.842	4.352.647
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
	Egenkapital i alt	**16.687.877**	**15.589.269**
	Hensættelser til udskudt skat	1.599.449	1.212.629
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.599.449**	**1.212.629**
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.725.438	2.860.909
6	Deposita	595.234	616.632
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**3.320.672**	**3.477.541**
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	179.500	190.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.858	36.231
	Gæld til associerede virksomheder	5.178.000	2.900.000
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	16.225
	Sel Skabsskat	26.052	16.598
	Anden gæld	377.318	623.570
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**5.811.728**	**3.783.374**
	Gældsforpligtelser i alt	**9.132.400**	**7.260.915**
	Passiver i alt	**27.419.726**	**24.062.813**

7 Oplysninger om dagsværdi
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Sel Skabs-kapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	205.860	8.820.172	4.424.799	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.149.590	-72.152	61.000
Saldo pr. 31.12.23	205.860	10.969.762	4.352.647	61.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	205.860	10.969.762	4.352.647	61.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.000.000	0
Betalt udbytte	0	0	0	-61.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.144.913	-52.805	67.500
Saldo pr. 31.12.24	205.860	13.114.675	3.299.842	67.500

Noter

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje ejendomme og kapitalandele i associerede selskaber.

2. Personaleomkostninger

Lønninger	640.000	618.000
Andre personaleomkostninger	15.679	15.912
I alt	655.679	633.912
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.038.923	1.149.590

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	9.734.942
Kostpris pr. 31.12.24	9.734.942
Opskrivninger pr. 01.01.24	1.765.058
Opskrivninger i året	1.100.000
Opskrivninger pr. 31.12.24	2.865.058
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	12.600.000

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.24	3.051.011
Kostpris pr. 31.12.24	3.051.011
Opskrivninger pr. 01.01.24	9.204.707
Årets resultat fra kapitalandele	1.044.913
Opskrivninger pr. 31.12.24	10.249.620
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	13.300.631

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Associerede virksomheder:				
GZ EJENDOMME ApS, 2100 København Ø	50%	6.520.995	360.592	6.520.995
FRYDENSBERGVEJ ApS, 2100 København Ø	50%	6.779.637	678.333	6.779.637

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	179.500	1.947.000	2.904.938	3.051.659
Deposita	0	0	595.234	616.632
I alt	179.500	1.947.000	3.500.172	3.668.291

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	12.600.000

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes gevinster og tab ved salg af investeringsejendomme

Oplysninger, dagsværdi:
Type af investeringsejendom:
Investeringsejendommene består af erhvervsejendomme.
Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model.

Beliggenhed	Sjælland
Type	Beboelse
Afkastkrav	5,75 -7,5%
Dagsværdien ultimo	12.600.000
Årets tilgang	0
Årets ændring af dagsværdien	1.100.000
Brug af ekstern vurderingsmand	Nej

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgs omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger..

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets lån vedr. ejendomme andregende kr. 2.904.938, er der lyst pant på samlet kr. 7.236.546 i selskabeets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 12.600.001

9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Dennis Gottlieb Ganick, Egevej 9, 3650 Ølstykkke	

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.24	-16.225
Udbetalt i årets løb	1.444.640
Kostpris pr. 31.12.24	1.428.415

Der er i året ydet lån til direktøren. Lånet er ulovligt jf. selskabsloven.
Tilgodehavender forrentes med 0 - 13,75 % p.a og gæld forrentes med diskonto + 4 %.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde sel ska bet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå sel ska bet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

[Indsæt redegørelse for anvendt regnskabspraksis for væsentlige områder i dattervirksomheder, associerede virksomheder og/eller kapitalinteresser, som ikke allerede fremgår af den regnskabsaflæggende virksomheds regnskabspraksis]

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende sel ska bets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.