

# DDC Ejendomme ApS

Lille Frederikslund 1, 2840 Holte

CVR-nr. 31 05 77 01

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2022.

---

Martin Høyer-Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <b><u>Side</u></b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 3                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 4                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                | 7                  |
| Balance                                          | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10                 |
| Noter                                            | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 12                 |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for DDC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 10. januar 2022

**Direktion**

Martin Høyer-Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i DDC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DDC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 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.

Allerød, den 10. januar 2022

### Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Emil Lagstrøm  
statsautoriseret revisor  
mne45851

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

DDC Ejendomme ApS

Lille Frederikslund 1

2840 Holte

CVR-nr.: 31 05 77 01

Stiftet: 12. november 2007

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Martin Høyer-Hansen

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af at besidde og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                       | <u>2021</u>    | <u>2020</u>    |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>258.547</b> | <b>300.452</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -63.938        | -63.156        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>194.609</b> | <b>237.296</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -52.775        | -47.542        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>141.834</b> | <b>189.754</b> |
| Skat af årets resultat                            | -52.871        | -20.052        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>88.963</b>  | <b>169.702</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 200.000        | 700.000        |
| Disponeret fra overført resultat                  | -111.037       | -530.298       |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>88.963</b>  | <b>169.702</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                 |  |                  |                  |
|--------------------------------|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                    |  | <u>2021</u>      | <u>2020</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |  |                  |                  |
| Grunde og bygninger            |  | 3.850.719        | 3.875.537        |
| Materielle anlægsaktiver i alt |  | 3.850.719        | 3.875.537        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     |  | <b>3.850.719</b> | <b>3.875.537</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |  |                  |                  |
| Udskudte skatteaktiver         |  | 0                | 26.166           |
| Andre tilgodehavender          |  | 36.000           | 84.000           |
| Periodeafgrænsningsposter      |  | 2.546            | 2.522            |
| Tilgodehavender i alt          |  | 38.546           | 112.688          |
| Likvide beholdninger           |  | 336              | 2.032            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |  | <b>38.882</b>    | <b>114.720</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>           |  | <b>3.889.601</b> | <b>3.990.257</b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                              |                  |                  |
|-------------------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Note                          |                                              | 2021             | 2020             |
| <b>Egenkapital</b>            |                                              |                  |                  |
|                               | Virksomhedskapital                           | 500.000          | 500.000          |
|                               | Overført resultat                            | 15.927           | 126.964          |
|                               | Foreslået udbytte for regnskabsåret          | 200.000          | 700.000          |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>715.927</b>   | <b>1.326.964</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                              |                  |                  |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | 21.095           | 0                |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>21.095</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                              |                  |                  |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter               | 2.100.000        | 2.100.000        |
|                               | Deposita                                     | 97.850           | 95.000           |
| 2                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 2.197.850        | 2.195.000        |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 12.000           | 14.000           |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 889.444          | 366.947          |
|                               | Selskabsskat                                 | 5.610            | 24.596           |
|                               | Anden gæld                                   | 47.675           | 62.750           |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | 954.729          | 468.293          |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>3.152.579</b> | <b>2.663.293</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>3.889.601</b> | <b>3.990.257</b> |
| 3                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                  |                  |
| 4                             | <b>Eventualposter</b>                        |                  |                  |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                          | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> | <b>I alt</b>   |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2020               | 500.000                   | 657.262                  | 0                                          | 1.157.262      |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -530.298                 | 700.000                                    | 169.702        |
| Egenkapital 1. januar 2021               | 500.000                   | 126.964                  | 700.000                                    | 1.326.964      |
| Udloddet udbytte                         | 0                         | 0                        | -700.000                                   | -700.000       |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -111.037                 | 200.000                                    | 88.963         |
|                                          | <b>500.000</b>            | <b>15.927</b>            | <b>200.000</b>                             | <b>715.927</b> |

## Noter

|                                                    | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |               |               |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 40.400        | 20.600        |
| Andre finansielle omkostninger                     | 12.375        | 26.942        |
|                                                    | <b>52.775</b> | <b>47.542</b> |

## 2. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2021 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2021 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 2.100.000                | 0                                           | 2.100.000                         | 2.100.000              |
| Deposita                          | 97.850                   | 0                                           | 97.850                            | 0                      |
|                                   | <b>2.197.850</b>         | <b>0</b>                                    | <b>2.197.850</b>                  | <b>2.100.000</b>       |

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 2.100, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 3.851.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.500 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 3.851.

## 4. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M2H Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DDC Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter fakturerede og periodiserede huslejeindtægter.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 10 %      |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Martin Høyer-Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-586053586824

IP: 80.163.xxx.xxx

2022-01-11 05:50:52 UTC

NEM ID 

## Martin Høyer-Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-586053586824

IP: 80.163.xxx.xxx

2022-01-11 05:50:52 UTC

NEM ID 

## Emil Lagstrøm

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:54239865

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-01-11 08:59:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FVUSE-PWT77-L57MQ-JHSSE-721KP-1452Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>