

# Dann Kristensen ApS

Gellerupvej 34, 6800 Varde

CVR-nr. 21 19 77 34

## Årsrapport

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2021.

---

Dann Stockholm Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Dann Kristensen 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 4. november 2021

**Direktion**

Dann Stockholm Kristensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### **Til anpartshaverne i Dann Kristensen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Dann Kristensen ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Esbjerg, den 4. november 2021

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Kim Buus Mogensen

statsautoriseret revisor  
mne35434

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Dann Kristensen ApS Gellerupvej 34 6800 Varde
	CVR-nr.: 21 19 77 34
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Dann Stockholm Kristensen
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2.sal 6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme samt øvrig formueadministration.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 471.894 kr. mod 505.742 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 352.977 kr. mod 278.475 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>471.894</b>	<b>505.742</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	104.015	0
1 Personaleomkostninger	<u>-14.660</u>	<u>-12.967</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>561.249</b>	<b>492.775</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-208.272</u>	<u>-214.300</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>352.977</b>	<b>278.475</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>352.977</u></b>	<b><u>278.475</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	56.500	0
Overføres til overført resultat	<u>296.477</u>	<u>278.475</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>352.977</u></b>	<b><u>278.475</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>8.014.132</u>	<u>7.910.117</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.014.132</u>	<u>7.910.117</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.014.132</u></b>	<b><u>7.910.117</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.014.132</u></b>	<b><u>7.910.117</u></b>



## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
	125.000	125.000
3	0	582.707
	548.427	-330.757
	56.500	0
	<b>729.927</b>	<b>376.950</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
	3.411.834	3.727.157
	132.370	139.666
	<b>3.544.204</b>	<b>3.866.823</b>
	157.340	0
	1.234.357	1.382.487
	5.200	0
	5.000	5.000
	2.338.104	2.278.857
	<b>3.740.001</b>	<b>3.666.344</b>
	<b>7.284.205</b>	<b>7.533.167</b>
	<b>8.014.132</b>	<b>7.910.117</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	14.117	12.967
Andre omkostninger til social sikring	426	0
Personalemkostninger i øvrigt	<u>117</u>	<u>0</u>
	<b><u>14.660</u></b>	<b><u>12.967</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>

## Noter

	30/6 2021	30/6 2020
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2020	7.420.161	7.327.851
Tilgang i årets løb	0	92.310
<b>Kostpris 30. juni 2021</b>	<b>7.420.161</b>	<b>7.420.161</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	489.956	489.956
Årets regulering til dagsværdi	104.015	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2021</b>	<b>593.971</b>	<b>489.956</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>8.014.132</b>	<b>7.910.117</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	7,5
Laveste afkastprocent	7

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
1%	7.039.224	8.014.132	-974.908
-1%	9.302.991	8.014.132	1.288.859

## Noter

---

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>3. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2020	582.707	582.707
Overført til overført resultat	<u>-582.707</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>582.707</b></u>

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 4.535 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 8.014 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.596 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dann Kristensen 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Udbytte

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

#### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.