

# DAKA Ejendomme og Finans A/S

Lundagervej 21, 8722 Hedensted

CVR-nr. 26 83 99 12

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2020

Dirigent:

  
.....  
Jan Isager





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DAKA Ejendomme og Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 16. april 2020  
Direktion:

.....  
Jan Isager

Bestyrelse:

.....  
Lars Krause-Kjær  
formand

.....  
Per Thomsen

.....  
Jan Isager

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DAKA Ejendomme og Finans A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DAKA Ejendomme og Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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 regnskabsbrugerne 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 16. april 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Jes Lauritzen  
statsaut. revisor  
mne10121



Christian Jøker  
statsaut. revisor  
mne31471

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	DAKA Ejendomme og Finans A/S
Adresse, postnr., by	Lundagervej 21, 8722 Hedensted
CVR-nr.	26 83 99 12
Stiftet	29. september 2002
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Krause-Kjær, formand Per Thomsen Jan Isager
Direktion	Jan Isager
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme og driftsmidler.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 1.232 t.kr. mod et overskud på 1.212 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 83.030 t.kr. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

For regnskabsåret 2020 forventes et mindre underskud.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	415.089	450.027
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-785.600	-798.932
	Andre driftsomkostninger	-13.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-383.511	-348.905
3	Finansielle indtægter	2.062.500	2.062.500
4	Finansielle omkostninger	-99.498	-160.208
	<b>Resultat før skat</b>	1.579.491	1.553.387
5	Skat af årets resultat	-347.441	-341.800
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.232.050</u>	<u>1.211.587</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	75.000.000	0
	Overført resultat	-73.767.950	1.211.587
		<u>1.232.050</u>	<u>1.211.587</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	9.740.012	10.567.537
	Driftsmateriel og inventar	0	106.671
		<u>9.740.012</u>	<u>10.674.208</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	0	75.000.000
		<u>0</u>	<u>75.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.740.012</u>	<u>85.674.208</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	205.105	282.294
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	75.000.000	0
	Udskudte skatteaktiver	1.357.300	1.694.200
	Andre tilgodehavender	1.488	0
		<u>76.563.893</u>	<u>1.976.494</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>76.563.893</u>	<u>1.976.494</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>86.303.905</u>	<u>87.650.702</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Aktiekapital	700.000	700.000
	Overført resultat	7.330.055	81.098.005
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	75.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>83.030.055</u>	<u>81.798.005</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.512	217.819
	Gæld til tilknyttet virksomhed	3.080.182	5.477.050
	Skyldig sambeskatningsbidrag	10.541	0
	Anden gæld	52.665	64.660
	Periodeafgrænsningsposter	90.950	93.168
		<u>3.273.850</u>	<u>5.852.697</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.273.850</u>	<u>5.852.697</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>86.303.905</u>	<u>87.650.702</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	700.000	81.098.005	0	81.798.005
Overført via resultatdisponering	0	-73.767.950	75.000.000	1.232.050
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2019	<u>700.000</u>	<u>7.330.055</u>	<u>75.000.000</u>	<u>83.030.055</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DAKA Ejendomme og Finans A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20 år
Driftsmateriel og inventar	3-5 år

Restværdien for bygninger forventes at udgør 0 %.

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktiverets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

#### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### 2 Personaleomkostninger

Ud over direktion og bestyrelse er der ingen ansatte i selskabet. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse, idet selskabets ledelse aflønnes af selskabets modervirksomhed Daka Denmark A/S. Selskabet har til modervirksomheden betalt et vederlag for selskabets administration på 96 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2019	2018	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttet virksomhed	2.062.500	2.062.500	
	<u>2.062.500</u>	<u>2.062.500</u>	
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttet virksomhed	99.498	159.899	
Andre finansielle omkostninger	0	309	
	<u>99.498</u>	<u>160.208</u>	
kr.	2019	2018	
<b>5 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.541	0	
Årets regulering af udskudt skat	336.900	341.800	
	<u>347.441</u>	<u>341.800</u>	
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Driftsmateriel og inventar</b>	<b>I alt</b>
Kostpris 1. januar 2019	25.467.169	200.000	25.667.169
Afgang i årets løb	-68.596	-200.000	-268.596
Kostpris 31. december 2019	<u>25.398.573</u>	<u>0</u>	<u>25.398.573</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	14.899.632	93.329	14.992.961
Årets afskrivninger	758.929	26.671	785.600
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-120.000	-120.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>15.658.561</u>	<u>0</u>	<u>15.658.561</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>9.740.012</u>	<u>0</u>	<u>9.740.012</u>
Afskrives over	<u>20 år</u>	<u>3-5 år</u>	

### 7 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 700 stk. aktier a 1.000 kr.

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	700.000	700.000	700.000	75.700.000	700.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	75.000.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	-75.000.000	0
	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>	<u>75.700.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SARIA Denmark ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

#### 9 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
SARIA Denmark ApS	Hedensted	<a href="http://www.cvr.dk">www.cvr.dk</a>