

# **Danas ApS**

Paradisåsen 4  
Øverød  
2840 Holte

CVR-nr. 27 18 45 88

## **Årsrapport for 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. februar 2019

---

Sofie Balslev-Olesen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Danas 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. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 18. februar 2019

### **Direktion**

Sofie Balslev-Olesen

Thomas Lindberg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Danas ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Danas ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 18. februar 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Danas ApS  
Paradisåsen 4  
Øverød  
2840 Holte

CVR-nr.: 27 18 45 88

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Stiftet: 26. maj 2003

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Sofie Balslev-Olesen  
Thomas Lindberg

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 3.387.030, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 16.590.653.

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2018 er beregnet på baggrund af gennemsnitlige salgspriser på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Danas ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Generelt**

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andel af interessentskabers regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis, til indregning efter prorata metoden.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges individuelt med en specifik vurdering af hver enkelt ejendom eller basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser fra Boliga.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår

#### **Andre kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse**  
**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Drift af investeringsejendomme</b>		<b>101.766</b>	<b>493</b>
Personaleomkostninger	1	-552.623	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-49.975</u>	<u>4.168</u>
<b>Afkast af investeringsejendomme</b>		<b>-500.832</b>	<b>4.661</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		4.959.270	0
Finansielle indtægter	2	93.843	452
Finansielle omkostninger	3	<u>-285.061</u>	<u>-582</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.267.220</b>	<b>4.531</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-880.190</u>	<u>-1.017</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.387.030</u></b>	<b><u>3.514</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.387.030</u>	<u>3.514</u>
		<b><u>3.387.030</u></b>	<b><u>3.514</u></b>

## Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		18.389.999	25.905
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>18.500</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>18.408.499</b></u>	<u><b>25.905</b></u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>179.891</u>	<u>1.721</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>179.891</b></u>	<u><b>1.721</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>18.588.390</b></u>	<u><b>27.626</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>1.024.809</u>	<u>5.198</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.024.809</b></u>	<u><b>5.198</b></u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>199.000</u>	<u>199</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>199.000</b></u>	<u><b>199</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>8.823.742</b></u>	<u><b>2.537</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>10.047.551</b></u>	<u><b>7.934</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>28.635.941</b></u></u>	<u><u><b>35.560</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		16.465.653	13.078
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>16.590.653</u></b>	<b><u>13.203</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.044.042	1.832
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.044.042</u></b>	<b><u>1.832</u></b>
Lånekapital		173.780	3.687
Gæld til realkreditinstitutter		7.572.016	10.883
Anden gæld		0	4.279
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>7.745.796</u></b>	<b><u>18.849</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	430.000	150
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.659	9
Selskabsskat		2.555.079	1.022
Anden gæld		54.012	44
Periodeafgrænsningsposter		0	50
Deposita		210.700	401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.255.450</u></b>	<b><u>1.676</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.001.246</u></b>	<b><u>20.525</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>28.635.941</u></b>	<b><u>35.560</u></b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	552.100	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>523</u>	<u>0</u>
	<b><u>552.623</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>93.843</u>	<u>452</u>
	<b><u>93.843</u></b>	<b><u>452</u></b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>285.061</u>	<u>582</u>
	<b><u>285.061</u></b>	<b><u>582</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.667.831	897
Regulering af udskudt skat	<u>-787.641</u>	<u>120</u>
	<b><u>880.190</u></b>	<b><u>1.017</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2017	17.226.940	0
Tilgang i årets løb	3.085.293	18.500
Afgang i årets løb	-7.015.482	0
Kostpris 30. september 2018	13.296.751	18.500
Opskrivninger 1. oktober 2017	8.678.059	0
Årets opskrivninger	-216.033	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-3.368.778	0
Opskrivninger 30. september 2018	5.093.248	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>18.389.999</b>	<b>18.500</b>

Investeringsejendomme værdiansat til kr. 18,4 mio. måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene består af 5 boligudlejningsejendomme beliggende i København.

Investeringsejendommenes dagsværdi fastsættes individuelt med dels en specifik vurdering af hver enkelt ejendom og dels på basis af de offentlige gennemsnitlige faktiske handelspriser fra sammenlignelige ejendomme offentliggjort på Bolia.

Gennemsnitlig kvm er ca. 38 t.kr., hvilket svarer til en handelspris på ca. kr. 18,4 mio.

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	13.078.623	13.203.623
Årets resultat	0	3.387.030	3.387.030
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>16.465.653</b>	<b>16.590.653</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Lånekapital	3.687	173.780	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	11.033	8.002.016	430.000	5.852.016
Anden gæld	4.279	0	0	0
	<b>18.999</b>	<b>8.175.796</b>	<b>430.000</b>	<b>5.852.016</b>

### 8 Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder

Selskabet har pantsat kapitalandel i associeret virksomhed med nom t.kr. 174 til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til kreditinstitut.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 8.002 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 18.390.