

DANAS APS  
PARADISÅSEN 4, ØVERØD, 2840 HOLTE  
ÅRSRAPPORT  
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. januar 2018

---

Sofie Balslev-Olesen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Danas ApS Paradisåsen 4, Øverød 2840 Holte
	CVR-nr.: 27 18 45 88
	Stiftet: 26. maj 2003
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Sofie Balslev-Olesen Thomas Lindberg
<b>Revision</b>	Crowe Horwath Rygårds Allé 104 DK-2900 Hellerup

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 26. januar 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Sofie Balslev-Olesen

\_\_\_\_\_  
Thomas Lindberg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Danas ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Danas ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

##### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

København, den 26. januar 2018

Crowe Horwath  
CVR-nr. 33 25 68 76

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10068

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2017 er beregnet på baggrund af gennemsnitlige salgspriser på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 udviser et resultat på DKK 3.514.353 mod DKK 2.374.560 for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.203.623.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets soliditet, fremtidige indtjening og likviditet samt lånefaciliteter fra ejere er fuldt tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME.....</b>		<b>494.969</b>	<b>799.942</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.729.975	2.093.000
Fortjeneste ved salg af ejendom.....		1.437.624	313.281
<b>AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME.....</b>		<b>4.662.568</b>	<b>3.206.223</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	451.923	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-583.108	-486.927
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>4.531.383</b>	<b>2.719.296</b>
Skat af årets resultat.....	4	-1.017.030	-344.736
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>3.514.353</b>	<b>2.374.560</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.514.353	2.374.560
<b>I ALT.....</b>		<b>3.514.353</b>	<b>2.374.560</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		25.905.000	26.443.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>25.905.000</b>	<b>26.443.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.720.621	2.020.621
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>1.720.621</b>	<b>2.020.621</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>27.625.621</b>	<b>28.463.621</b>
Andre tilgodehavender.....		5.198.025	3.341.373
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.198.025</b>	<b>3.341.373</b>
Andre kapitalandele.....		199.000	199.000
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>199.000</b>	<b>199.000</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>3.529.193</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.926.218</b>	<b>3.540.373</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.551.839</b>	<b>32.003.994</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		13.078.623	9.564.270
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>13.203.623</b>	<b>9.689.270</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.831.683	1.711.901
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.831.683</b>	<b>1.711.901</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.882.495	13.240.333
Ansvarlig lånekapital mv.....		3.686.855	3.903.088
Gæld i øvrigt.....		4.278.572	2.400.224
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>18.847.922</b>	<b>19.543.645</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	150.000	200.000
Gæld til pengeinstitutter.....		992.540	447.103
Depositum.....		401.500	183.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.950	70.300
Gæld til associerede virksomheder.....		9.325	9.325
Selskabsskat.....		1.022.296	125.048
Anden gæld.....		0	23.772
Periodeafgrænsningsposter.....		50.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.668.611</b>	<b>1.059.178</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.516.533</b>	<b>20.602.823</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.551.839</b>	<b>32.003.994</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015/16: 2)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	451.923	0	
	<b>451.923</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	583.108	486.927	
	<b>583.108</b>	<b>486.927</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	897.248	125.048	
Regulering af udskudt skat.....	119.782	219.688	
	<b>1.017.030</b>	<b>344.736</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2016.....		18.309.405	
Tilgang.....		2.005.196	
Afgang.....		-3.087.660	
<b>Kostpris 30. september 2017.....</b>		<b>17.226.941</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2016.....		8.133.595	
Opskrivninger tilbageført.....		-2.185.511	
Årets opskrivninger .....		2.729.975	
<b>Opskrivninger 30. september 2017.....</b>		<b>8.678.059</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....</b>		<b>25.905.000</b>	

Investeringsejendomme, værdiansat til 26 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene består af 7 boligudlejningsejendomme beliggende i København.

Investeringsejendommens 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 og gentilgjort på Boliga.

Gennemsnitlig kvm pris er ca. 38 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 26 mio. kr.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>
				Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. oktober 2016.....				2.020.621	
Afgang.....				-300.000	
<b>Kostpris 30. september 2017.....</b>				<b>1.720.621</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....</b>				<b>1.720.621</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>7</b>
			Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....			125.000	9.564.270	9.689.270
Forslag til årets resultatdisponering.....				3.514.353	3.514.353
<b>Egenkapital 30. september 2017.....</b>			<b>125.000</b>	<b>13.078.623</b>	<b>13.203.623</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>8</b>
	1/10 2016	30/9 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.440.333	11.032.495	150.000	10.282.495	
Ansvarlig lånekapital mv.....	3.903.088	3.686.855	0	0	
Gæld i øvrigt.....	2.400.224	4.278.572	0	0	
	<b>19.743.645</b>	<b>18.997.922</b>	<b>150.000</b>	<b>10.282.495</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>9</b>
<b>Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder</b>					
Selskabet har pantsat kapitalandel i associeret virksomhed med nom t.kr. 174 til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til kreditinstitut.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>10</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 11.032 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 25.905.					
Selskabet har stillet en garanti til Realkreditinstitut på t.kr. 1.485.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danas ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

### Dagsværdiregulering 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

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 ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

### Finansielle anlægsaktiver

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettosalgpris 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre kapitalandele

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

### Skyldig skat 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.

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, passiver

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