

Danas ApS

Paradisåsen 4
Øverød
2840 Holte

CVR-nr. 27 18 45 88

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16. marts 2020

Sofie Balslev-Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 16. marts 2020

Direktion

Sofie Balslev-Olesen

Thomas Lindberg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Danas ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Danas ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på at selskabet ikke har indberettet momsrettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Beløbet er efterfølgende berigtiget.

Hellerup, den 16. marts 2020

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 2018 - 30. september 2019
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 2018/19 udviser et overskud på kr. 5.271.224, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 11.861.878.

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 2018/19 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af-og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår

Anvendt regnskabspraksis

Andre kapitalandele

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, 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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse

1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		4.397.072	102
Personaleomkostninger	1	-151.532	-553
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-18.500</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		4.227.040	-451
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-963.546</u>	<u>-50</u>
Resultat før finansielle poster		3.263.494	-501
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		2.779.517	4.959
Finansielle indtægter	2	110.752	94
Finansielle omkostninger	3	<u>-264.724</u>	<u>-285</u>
Resultat før skat		5.889.039	4.267
Skat af årets resultat	4	<u>-617.815</u>	<u>-880</u>
Årets resultat		<u>5.271.224</u>	<u>3.387</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		10.000.000	0
Overført resultat		<u>-4.728.776</u>	<u>3.387</u>
		<u>5.271.224</u>	<u>3.387</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		8.145.000	18.390
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>19</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>8.145.000</u>	<u>18.409</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>0</u>	<u>180</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>180</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.145.000</u>	<u>18.589</u>
Andre tilgodehavender		128.166	1.025
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	<u>3.110.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>3.238.166</u>	<u>1.025</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>199.000</u>	<u>199</u>
Værdipapirer		<u>199.000</u>	<u>199</u>
Likvide beholdninger		<u>7.038.300</u>	<u>8.824</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.475.466</u>	<u>10.048</u>
Aktiver i alt		<u>18.620.466</u>	<u>28.637</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		11.736.878	16.466
Egenkapital	7	11.861.878	16.591
Hensættelse til udskudt skat		210.895	1.044
Hensatte forpligtelser i alt		210.895	1.044
Lånekapital		0	174
Gæld til realkreditinstitutter		3.828.369	7.572
Selskabsskat		1.365.962	1.629
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.194.331	9.375
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	168.505	1.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6
Anden gæld		1.184.857	54
Deposita		0	211
Kortfristede gældsforpligtelser		1.353.362	1.627
Gældsforpligtelser i alt		6.547.693	11.002
Passiver i alt		18.620.466	28.637
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	151.847	552
Andre omkostninger til social sikring	<u>-315</u>	<u>1</u>
	<u>151.532</u>	<u>553</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra virksomhedsdeltagere og ledelse	110.000	0
Andre finansielle indtægter	<u>752</u>	<u>94</u>
	<u>110.752</u>	<u>94</u>
	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>264.724</u>	<u>285</u>
	<u>264.724</u>	<u>285</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.450.962	1.668
Regulering af udskudt skat	<u>-833.147</u>	<u>-788</u>
	<u>617.815</u>	<u>880</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2018	13.296.751	18.500
Tilgang i årets løb	685.163	0
Afgang i årets løb	-7.147.758	0
Kostpris 30. september 2019	6.834.156	18.500
Opskrivninger 1. oktober 2018	5.093.248	0
Årets værdiregulering	-665.502	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-3.116.902	0
Opskrivninger 30. september 2019	1.310.844	0
Årets afskrivninger	0	18.500
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	0	18.500
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	8.145.000	0

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3.110.000	0
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen		
Direktion		
Udestående gæld	3.110.000	0
Rentefod (%)	4,00%	0,00%
Lovligt udlån jævnfør Selskabsloven §210 stk 2.		

Noter

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	16.465.654	0	16.590.654
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	-4.728.776	10.000.000	5.271.224
Egenkapital 30. september 2019	125.000	11.736.878	0	11.861.878

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Lånekapital	174	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.002	3.932.425	104.056	1.196.375
Selskabsskat	2.555	1.430.411	64.449	0
	10.731	5.362.836	168.505	1.196.375

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 3.932 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 8.145.