



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# DANIMEX PROPERTY ApS

Slotsbakken 2, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 28 13 57 93

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. januar 2023.

---

Jytte Marie Kaufmann Thomsen  
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. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for DANIMEX PROPERTY 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 26. januar 2023

### Direktion

Jytte Marie Kaufmann Thomsen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i DANIMEX PROPERTY ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for DANIMEX PROPERTY ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Sønderborg, den 26. januar 2023

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

### **Flemming Callesen**

Statsaut. revisor  
mne18489

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

DANIMEX PROPERTY ApS

Slotsbakken 2

6400 Sønderborg

CVR-nr.: 28 13 57 93

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jytte Marie Kaufmann Thomsen, Direktør

**Revisor**

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jyllandsgade 28

6400 Sønderborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.809.939 mod 2.899.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.642.899 mod 1.707.000 sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DANIMEX PROPERTY 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.809.939</b>	<b>2.899</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-599.556	-588
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.210.383</b>	<b>2.311</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-101.569	-119
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.108.814</b>	<b>2.192</b>
1 Skat af årets resultat	-465.915	-485
<b>Årets resultat</b>	<b>1.642.899</b>	<b>1.707</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.500.000	2.000
Overføres til overført resultat	142.899	0
Disponeret fra overført resultat	0	-293
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.642.899</b>	<b>1.707</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	26.000.000	15.172
Materielle anlægsaktiver i alt	26.000.000	15.172
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.000.000</b>	<b>15.172</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	190.402	0
Periodeafgrænsningsposter	2.600	3
Tilgodehavender i alt	193.002	3
Likvide beholdninger	0	438
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>193.002</b>	<b>441</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.193.002</b>	<b>15.613</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger	8.731.118	0
Overført resultat	4.924.959	10.782
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	-6.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.781.077</b>	<b>4.907</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.194.354	1.625
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.194.354</b>	<b>1.625</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til pengeinstitutter	6.719.275	7.542
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.719.275	7.542
Kortfristet del af langfristet gæld	823.602	826
Gæld til pengeinstitutter	95.366	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.000	130
Selskabsskat	143.084	210
Anden gæld	306.244	373
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.498.296	1.539
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.217.571</b>	<b>9.081</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.193.002</b>	<b>15.613</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	0	4.782.060	4.907.060
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	142.899	142.899
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	1.500.000	1.500.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>8.731.118</u>	<u>0</u>	<u>8.731.118</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>8.731.118</u></b>	<b><u>4.924.959</u></b>	<b><u>13.781.077</u></b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	359.084	424
Årets regulering af udskudt skat	<u>106.831</u>	<u>61</u>
	<b><u>465.915</u></b>	<b><u>485</u></b>
<b>2. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.542.877	8.368
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-823.602</u>	<u>-826</u>
	<b><u>6.719.275</u></b>	<b><u>7.542</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.444.708</u>	<u>4.268</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.543 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 26.000 t.kr.

Selskabet har deponeret skadeløsbrev på i alt 30.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jytte Marie Kaufmann Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jytte Marie Kaufmann Thomsen

Direktør

ID: e4a5e79c-f7a4-4152-ae19-56171c255d37

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 16:12:29

Underskrevet med MitID



## Flemming Callesen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Flemming Callesen

Revisor

ID: 74264040

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 07:53:28

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jytte Marie Kaufmann Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jytte Marie Kaufmann Thomsen

Dirigent

ID: e4a5e79c-f7a4-4152-ae19-56171c255d37

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 08:58:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f69f9bmmxRY249248087

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).