

# **Furesø Revision**

Registreret Revisionsanpartsselskab

Rådhusstorvet 7  
3520 Farum  
Tlf. 78 79 70 00  
Fax 78 79 70 01  
CVR Nr. 27 96 99 33

**Danofix Ejendomme ApS**  
**Betonvej 13**  
**4000 Roskilde**

**CVR.NR. 29 14 16 49**

**Årsrapport for 2019/20**

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2020

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning	side	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	4
Selskabsoplysninger	side	5
Ledelsesberetning	side	6
Anvendt regnskabspraksis	side	7
Resultatopgørelse	side	10
Balance	side	11
Noter til regnskabet	side	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Danofix Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 6. oktober 2020

### Direktion:

---

John Winkel

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i Danofix Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Danofix Ejendomme ApS for perioden 1. maj 2019 – 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Farum, den 6. oktober 2020

**Furesø Revision**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
**Rådhusstorvet 7, 1**  
**3520 Farum**  
**Cvr.nr. 27 96 99 33**

Preben Rasmussen  
Registreret revisor  
ID mne7581

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn:	Danofix Ejendomme ApS
Adresse:	Betonvej 13 4000 Roskilde
CVR.nr.:	29 14 16 49
Selskabskapital:	201.000
Direktion:	John Winkel
Revisor:	Furesø Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Rådhusstorvet 7, 1 3520 Farum

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom og dermed beslægtede aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af en stationær udvikling i driftsaktiviteterne. Årets resultat anses derfor for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer en positiv drift i det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C. Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år: Regnskabspraksis er som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, driftsmidler og andet.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**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.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme betragtes som domicilejendomme, idet de udlejes til et søsterselskab til brug for administration og lager.

Anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsessum med tillæg af opskrivning til dagsværdi og fradrag af foretagne lineære afskrivninger.

De anvendte afskrivningssatser er beregnet efter følgende åremål:

Grund og bygninger 20 år

Driftsmidler med en anskaffelsessum på kr. 13.800, eller med en forventet levetid på under 3 år, udgiftsføres i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender ved aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/5 2019 - 30/4 2020

NOTE		2018/19 tkr.
1	<b>BRUTTORESULTAT</b>	424
2	Personaleomkostninger	0
	<b>INDTJENINGSBIDRAG</b>	424
3	Afskrivninger	-363
	<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>	62
4	Finansielle indtægter	45
5	Finansielle udgifter	-46
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	61
6	Skat af årets resultat	-64
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	-3
	<b>Forslag til resultatdisposition</b>	
	Udlodning af udbytte	0
	Overførsel til næste år	-3
	<b>Disponeret i alt</b>	-3

**BALANCE PR. 30. APRIL 2020**

NOTE		2018/19 tkr.
	<b>AKTIVER</b>	
	Grunde og bygninger	5.861.875
7	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	5.861.875
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	5.861.875
	Mellemregning med tilknyttet virksomhed	1.605.364
	Periodeafgrænsning	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	1.605.364
	Likvide midler	3.170
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	1.608.535
	<b>AKTIVER I ALT</b>	7.470.410

**BALANCE PR. 30. APRIL 2020**

NOTE		2018/19 tkr.
	<b>PASSIVER</b>	
	Anpartskapital	201.000
	Overført resultat	1.189.033
	Opskrivningshenlæggelse	2.671.041
	Udloddet udbytte	0
8	<b>Egenkapital</b>	<b>4.061.074</b>
	Hensættelse til udskudt skat	753.371
	<b>Hensættelser</b>	<b>753.371</b>
9	Prioritetsgæld	2.288.932
	Skyldig selskabsskat	67.607
	<b>Langfristet gæld</b>	<b>2.356.539</b>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	242.099
	Periodeafgrænsningsposter	0
	Anden gæld	57.328
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>299.427</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.655.965</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.470.410</b>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
11	Eventualforpligtelser	

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 1 Bruttoresultat

Af konkurrencemæssige årsager oplyses selskabets omsætning ikke.

### 2 Personaleomkostninger

		2018/19 tkr.
Lønninger og gager	0	0
Andre udgifter til social sikring	0	0
Øvrige personaleomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Det gennemsnitlige antal ansatte har udgjort	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

### 3 Afskrivninger

Avance ved salg af ejendom	0	0
Ejendom	380.680	363
	<u>380.680</u>	<u>363</u>

### 4 Finansielle indtægter

Renter mellemregning	60.143	45
	<u>60.143</u>	<u>45</u>

### 5 Finansielle udgifter

Renter, mellemregninger og bank	0	0
Prioritetsrenter	-42.908	-46
	<u>-42.908</u>	<u>-46</u>

### 6 Skat af årets resultat

Skat af skattepligtig indkomst	67.607	64
Regulering af udskudt skat	0	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u>67.607</u>	<u>64</u>

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grund og bygning</b>
Anskaffelsessum primo	6.904.795
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>6.904.795</u>
Opskrivninger primo	3.043.732
Årets opskrivning	380.680
Årets afskrivning	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>3.424.412</u>
Af- og nedskrivninger primo	-4.086.652
Årets afskrivninger	<u>-380.680</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-4.467.332</u>
Bogført værdi pr. ultimo	<u><u>5.861.875</u></u>
Offentlig ejendomsvurdering af selskabets ejendomme udgør	<u><u>9.500.000</u></u>

**8 Egenkapital**

	<b>Selskabs-</b> <b>kapital</b>	<b>Opskriv-</b> <b>henlæg</b>	<b>Overkurs</b> <b>v. emission</b>	<b>Udloddet</b> <b>udbytte</b>	<b>Overført</b> <b>til næste år</b>	<b>Egenkap.</b> <b>i alt</b>
Primo	201.000	2.374.111	0	0	1.199.381	3.774.492
Reg primo		0	0		0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0
Udskudt skat		0		0	0	0
Årets bevæg.	<u>0</u>	<u>296.930</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-10.348</u>	<u>286.582</u>
	<u><u>201.000</u></u>	<u><u>2.671.041</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.189.033</u></u>	<u><u>4.061.074</u></u>

Selskabskapitalen består af 201 anparter a kr. 1.000

<b>9 Langfristet gæld</b>	<b>u/1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Gæld i alt</b>
Prioritetsgæld	<u>242.099</u>	<u>1.026.502</u>	<u><u>2.531.031</u></u>

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET ( fortsat)****10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev i ejendommene for nominelt kr. 1.300.000. Herudover har selskabet stillet selvskyldnerkaution på vegne af øvrige selskaber i koncernen.

**11 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør kr. 416.288 pr. 30. april 2020. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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.

## John Winkel

---

Som Direktør  
RID: 99942573  
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2020 kl.: 13:39:18  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## John Winkel

---

Som Dirigent  
RID: 99942573  
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2020 kl.: 13:39:18  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Preben Denis Vilhelm Rasmussen

---

Som Revisor  
PID: 9208-2002-2-326233870369  
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2020 kl.: 13:50:25  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: ca425791RTM240706888