

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 2022/23

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. oktober 2023

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 2022 – 30. april 2023 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 revisors 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 24. oktober 2023

Furesø Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Rådhusvej 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 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. 32.000, 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 nominal 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 nettorealisationværdi.

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 2022 - 30/4 2023

NOTE		2021/22 tkr.
1	BRUTTORESULTAT	629.324
2	Personaleomkostninger	0
	INDTJENINGSBIDRAG	629.324
3	Afskrivninger	-582.148
	ORDINÆRT RESULTAT	47.176
4	Finansielle indtægter	0
5	Finansielle udgifter	-56.792
	RESULTAT FØR SKAT	-9.615
6	Skat af årets resultat	-72.539
	ÅRETS RESULTAT	-82.154
	Forslag til resultatdisposition	
	Udlodning af udbytte	0
	Overførsel til næste år	-82.154
	Disponeret i alt	-82.154

BALANCE PR. 30. APRIL 2023

NOTE		2021/22 tkr.
	AKTIVER	
	Grunde og bygninger	11.000.000
7	Materielle anlægsaktiver i alt	11.000.000
	Anlægsaktiver i alt	11.000.000
	Mellemregning med tilknyttet virksomhed	0
	Periodeafgrænsning	0
	Tilgodehavender i alt	0
	Likvide midler	1.428
	Omsætningsaktiver i alt	1.428
	AKTIVER I ALT	11.001.428

BALANCE PR. 30. APRIL 2023

NOTE		2021/22 tkr.
	PASSIVER	
	Anpartskapital	201.000
	Overført resultat	1.045.928
	Opskrivningshenlæggelse	5.688.827
	Udloddet udbytte	0
8	Egenkapital	6.935.755
	Hensættelse til udskudt skat	1.604.539
	Hensættelser	1.604.539
9	Prioritetsgæld	1.613.088
	Skyldig selskabsskat	72.539
	Langfristet gæld	1.685.627
9	Kortfristet del af langfristet gæld	230.092
	Gæld tilknyttede virksomheder	466.253
	Periodeafgrænsningsposter	0
	Anden gæld	79.162
	Kortfristet gæld	775.507
	Gældsforpligtelser i alt	2.461.134
	PASSIVER I ALT	11.001.428
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
11	Eventualforpligtelser	

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1	Bruttoresultat		
	Af konkurrencemæssige årsager oplyses selskabets omsætning ikke.		
2	Personaleomkostninger		2021/22
			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		
	Ejendom	582.148	556
		<u>582.148</u>	<u>556</u>
4	Finansielle indtægter		
	Renter mellemregning	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
5	Finansielle udgifter		
	Renter, mellemregninger og bank	-23.705	-35
	Prioritetsrenter	-33.087	-32
		<u>-56.792</u>	<u>-67</u>
6	Skat af årets resultat		
	Skat af skattepligtig indkomst	72.539	70
	Regulering af udskudt skat	0	0
	Skat af årets resultat i alt	<u>72.539</u>	<u>70</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

7 Materielle anlægsaktiver	Grund og bygning
Anskaffelsessum primo	9.709.175
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>9.709.175</u>
Opskrivninger primo	6.351.008
Årets opskrivning	582.148
Årets afskrivning	<u>-188.992</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>6.744.164</u>
Af- og nedskrivninger primo	-5.060.183
Årets afskrivninger	<u>-393.156</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-5.453.339</u>
Bogført værdi pr. ultimo	<u><u>11.000.000</u></u>
Offentlig ejendomsvurdering af selskabets ejendomme udgør	<u><u>9.500.000</u></u>

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Opskriv- henlæg	Overkurs v. emission	Udloddet udbytte	Overført til næste år	Egenkap. i alt
Primo	201.000	5.234.752	0	0	1.128.082	6.563.834
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0
Udskudt skat		0		0	0	0
Årets bevæg.	<u>0</u>	<u>454.075</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-82.154</u>	<u>371.921</u>
	<u><u>201.000</u></u>	<u><u>5.688.827</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.045.928</u></u>	<u><u>6.935.755</u></u>

Selskabskapitalen består af 201 anparter a kr. 1.000

9 Langfristet gæld

	u/1 år	1-5 år	Gæld i alt
Prioritetsgæld	<u>230.092</u>	<u>975.592</u>	<u>1.843.180</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. 300.094 pr. 30. april 2023. 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

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Winkel

Direktør

ID: c9805ef9-ef10-4c46-a88a-7e45b42cf225

Tidspunkt for underskrift: 30-10-2023 kl.: 13:44:40

Underskrevet med MitID



John Winkel

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Winkel

Dirigent

ID: c9805ef9-ef10-4c46-a88a-7e45b42cf225

Tidspunkt for underskrift: 30-10-2023 kl.: 13:44:40

Underskrevet med MitID



Preben Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Preben Denis Vilhelm Rasmussen

Revisor

ID: 0509f217-53d3-49a9-954b-92c4eb17cc0d

Tidspunkt for underskrift: 30-10-2023 kl.: 13:52:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0b5befXpzMg251105348

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.