



PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56
pkf@pkf.dk
www.pkf.dk

Danemare ApS

Kong Georgsvej 5B, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 29 32 35 42

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2024.

Claus Juel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Danemare 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 2. maj 2024

Direktion

Claus Juel

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Danemare ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Danemare ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisors 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.

Glostrup, den 2. maj 2024

PKF Munkebo Eriksen Funch

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet

Danemare ApS
Kong Georgsvej 5B
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 29 32 35 42
Stiftet: 27. januar 2006
Hjemsted: Hørsholm Kommune
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Claus Juel

Revisor

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
2600 Glostrup

Modervirksomhed

CJ Holding 2005 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis antages driften ikke at kunne fortsætte. De væsentligste aktiviteter i form af ejendomsudvikling og dermed beslægtet virksomhed er derfor i realiteten ophørt. Ledelsen arbejder på genetablering af indtægtsgrundlaget. Selskabet forventes at træde i frivillig likvidation, såfremt indtægtsgrundlaget ikke kan genetableres.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -27.406 t.kr. mod -2.613 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for værende som forventet efter omstændighederne.

Selskabet har den 3. juli 2023 indledt rekonstruktionsbehandling ved retten i Helsingør.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er således omfattet af kapitaltabsreglerne, jf. Selskabsloven § 119 om retablering af selskabskapitalen. Selskabet forventer at retablere kapitalen ved rekonstruktionsbehandlingen. Se endvidere note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

I forlængelse af, at selskabet i juli 2023 indledte rekonstruktionsbehandling, blev der i februar 2024 fremlagt et rekonstruktionsforslag, hvor der ved kapitalindsud fra 3. part kan ske en dækning af pantsikrede og usikrede krav for ca. 44.557 t.kr. under forudsætning af opnåelse af byggetilladelse og tilsagn om finansiering. Pt. er alle forudsætninger ikke opfyldt, hvorfor aftalen ikke er effektueret, men det er stadig ledelsens opfattelse, at det vil ske.

Derudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danemare 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. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2022 - 30. september 2022.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Måling af aktiver og forpligtelser er i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis foretaget under hensyntagen til, at driften ikke antages at kunne forsætte. Samtlige værdireguleringer af aktiver samt driftsposteringer, afledt af at driften ikke antages at kunne fortsætte, er indregnet i resultatopgørelsen, herunder forventede tab, afhændelsesomkostninger gebyrer m.v.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

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, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg består af grunde, der måles til forventet nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Danemare ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2022 - 30/9 2023	1/1 2022 - 30/9 2022
Bruttofortjeneste	0	-398.095
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-27.406.188	0
Andre finansielle indtægter	0	7.126
Øvrige finansielle omkostninger	0	-2.221.776
Resultat før skat	-27.406.188	-2.612.745
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-27.406.188	-2.612.745
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-27.406.188	-2.612.745
Disponeret i alt	-27.406.188	-2.612.745

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	0	45.924.288
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	45.924.288
	Anlægsaktiver i alt	0	45.924.288
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	18.518.100	0
	Varebeholdninger i alt	18.518.100	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.190	5.190
	Andre tilgodehavender	83.692	83.692
	Tilgodehavender i alt	88.882	88.882
	Likvide beholdninger	16.344	16.344
	Omsætningsaktiver i alt	18.623.326	105.226
	Aktiver i alt	18.623.326	46.029.514

Balance 30. september

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	625.000	625.000
	Overført resultat	<u>-32.190.939</u>	<u>-4.784.751</u>
	Egenkapital i alt	<u>-31.565.939</u>	<u>-4.159.751</u>
Gældsforpligtelser			
3	Anden gæld	<u>29.010.963</u>	<u>29.010.963</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.010.963</u>	<u>29.010.963</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.859.477	2.859.477
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.751.987	2.751.987
	Anden gæld	<u>15.566.838</u>	<u>15.566.838</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.178.302</u>	<u>21.178.302</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>50.189.265</u>	<u>50.189.265</u>
	Passiver i alt	<u>18.623.326</u>	<u>46.029.514</u>
1	Usikkerhed om going concern		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	625.000	-2.172.006	-1.547.006
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.612.745	-2.612.745
Egenkapital 1. oktober 2022	625.000	-4.784.751	-4.159.751
Årets overførte overskud eller underskud	0	-27.406.188	-27.406.188
	625.000	-32.190.939	-31.565.939

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse har som følge af rekonstruktionsbehandlingen ikke aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har over lang tid haft betydelige likviditetsmæssige problemer. Derfor måtte ledelsen i juli 2023 indlede rekonstruktionsbehandling.

I februar 2024 blev der fremlagt et rekonstruktionsforslag, hvor der ved kapitalindsud fra 3. part kan ske en dækning af pantsikrede og usikrede krav for ca. 44.557 t.kr. under forudsætning af opnåelse af byggetilladelse og tilsagn om finansiering. Pt. er alle forudsætninger ikke opfyldt, hvorfor aftalen ikke er effektueret, men det er stadig ledelsens opfattelse, at det vil ske.

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	45.924.288	45.246.784
Tilgang i årets løb	0	677.504
Overførsler	<u>-45.924.288</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>0</u>	<u>45.924.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>0</u>	<u>45.924.288</u>

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Anden gæld	<u>29.010.963</u>	<u>0</u>	<u>29.010.963</u>	<u>0</u>
	<u>29.010.963</u>	<u>0</u>	<u>29.010.963</u>	<u>0</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden langfristet gæld, 29.010 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 18.518 t.kr.

5. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnet et skatteaktiv på 8.996 t.kr., da der er usikkerhed om, hvornår det kan anvendes i fremtidig indtjening.

Noter

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CJ Holding 2005 ApS, CVR-nr. 28 67 84 79, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.