

Danreál Holding ApS

c/o Ole Byriel, Skæring Højsagervej 51, 8250 Egå

CVR-nr. 29 82 89 11

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2022

Dirigent:

.....
Ole Byriel



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Danreál Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 24. januar 2022
Direktion:

.....
Ole Byriel
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Danreál Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Danreál Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisorers 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 24. januar 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Danreál Holding ApS
Adresse, postnr., by	c/o Ole Byriël, Skæring Højsagervej 51, 8250 Egå
CVR-nr.	29 82 89 11
Hjemstedskommune	Syddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Ole Byriël, direktør

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og rådgivning i relation til investering, drift og projektudvikling relateret til fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 2.010 t.kr. mod et underskud på 306 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 2.096 t.kr.

Selskabet har i årets løb erhvervet ejendomme til en samlet værdi på 11,4 mio. kr.

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. Som behandlet i note 2 særlige poster er årets resultat påvirket af indtægter ved regulering af udskudte skatteaktiver med 840 t.kr.

Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note og supplerende behandlet i ledelsesberetningen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

I forbindelse med den betydelige stigning i aktivitetsniveauet forventer ledelsen, at skattemæssige underskud til fremførsel vil blive benyttet indenfor en kortere tidshorisont og dermed kan medregnes fuldt ud i udskudte skatteaktiver modsat tidligere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	268.855	62.645
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.207.717	0
	Resultat før finansielle poster	1.476.572	62.645
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-141.416
4	Finansielle omkostninger	-306.624	-227.609
	Resultat før skat	1.169.948	-306.380
	Skat af årets resultat	840.400	0
	Årets resultat	<u>2.010.348</u>	<u>-306.380</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	2.150.000
	Overført resultat	2.010.348	-2.456.380
		<u>2.010.348</u>	<u>-306.380</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	13.460.000	868.300
		<u>13.460.000</u>	<u>868.300</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	243.122	0
		<u>243.122</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.703.122</u>	<u>868.300</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	840.400	0
	Andre tilgodehavender	2.782.039	2.475
		<u>3.622.439</u>	<u>2.475</u>
	Likvide beholdninger	57.142	31.786
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.679.581</u>	<u>34.261</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.382.703</u>	<u>902.561</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.996.430	-13.918
	Egenkapital i alt	<u>2.096.430</u>	<u>86.082</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.250.295	0
		<u>5.250.295</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	65.339	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.002	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.453.587	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.407.749	791.479
	Anden gæld	7.094.301	10.000
		<u>10.035.978</u>	<u>816.479</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.286.273</u>	<u>816.479</u>
	PASSIVER I ALT	<u>17.382.703</u>	<u>902.561</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 3 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	100.000	2.442.462	2.542.462
Overført via resultatdisponering	0	-306.380	-306.380
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.150.000	-2.150.000
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	-13.918	86.082
Overført via resultatdisponering	0	2.010.348	2.010.348
Egenkapital 31. december 2021	100.000	1.996.430	2.096.430

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danreál Holding ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af ydelser i forbindelse med ejendomssalg og huslejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-forsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter. Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af indtægter ved regulering af udskudte skatteaktiver med 840 t.kr. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

kr.	2021	2020
Indtægter		
Regulering af udskudt skat	840.400	0
	<u>840.400</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Skat af årets resultat	840.400	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>840.400</u>	<u>0</u>

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	48.587	0
Andre finansielle omkostninger	258.037	227.609
	<u>306.624</u>	<u>227.609</u>

5 Investeringsejendomme

kr.	2021	2020
Dagsværdi 1. januar	868.300	0
Tilgang	11.383.983	868.300
Årets værdireguleringer	1.207.717	0
Dagsværdi 31. december	<u>13.460.000</u>	<u>868.300</u>

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af 9 udlejningsejendomme beliggende Brobjerg Parkvej, 8250 Egå, hvoraf 1 ejendom er anskaffet i 2020 og 8 i 2021. Alle ejendomme er fuldt udlejede pr. 31.12.2021.

Investeringsejendommene er målt til niveau 3 i dagsværdihierakiet og værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende belligenhed. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Ledelsen har indhentet eksterne vurderinger fra ejendomsmæglere til understøttelse af den foretagne måling af selskabets ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2020

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

I 2020 foreligger der ikke relevante tal til for sammenligning af de centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi, hvorfor der her ikke fremgår nogle værdier.

kr.	2021	2020
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.223	0
Udlejningsprocent	100	0
Afkastkrav i %	3,05	0,00
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	24.006	0

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021	0
Tilgang i årets løb	251.505
Kostpris 31. december 2021	251.505
Nedskrivning	-8.383
Værdireguleringer 31. december 2021	-8.383
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	243.122

7 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra andre tilgodehavender med 234.738 kr. senere end 1 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden PIOL Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 5.315.634 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 13.460.000 kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Byriel

Direktion

På vegne af: Danreál Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-132808737424

IP: 212.37.xxx.xxx

2022-01-24 14:33:57 UTC

NEM ID 

Ole Byriel

Dirigent

På vegne af: Danreál Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-132808737424

IP: 212.37.xxx.xxx

2022-01-24 14:33:57 UTC

NEM ID 

Henrik Pungvig Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980872331

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-01-24 14:40:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5KZ37-4XPKM-IUSXP-NL4ZS-TFBIM-UFALI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>