



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

D.A. EJENDOMME APS

GEJLHAVEGÅRD 4, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2023

Henning Baun Christensen

CVR-NR. 30 56 32 71

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	D.A. EJENDOMME ApS Gejlhavegård 4 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 56 32 71 Stiftet: 19. maj 2008 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Henning Baun Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank A/S Kolding Åpark 8B 6000 kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for D.A. EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12. februar 2023

Direktion:

Henning Baun Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i D.A. EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for D.A. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 12. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35808

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er indregnet til kurs 100. Værdiansættelsen er baseret på, at selskabet D. A. Produktion A/S kan fortsætte den positive udvikling og over en årrække afvikle mellemværendet inkl. rente. På denne baggrund er det ledelsens vurdering, at selskabets tilgodehavender indfries til kurs 100.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		767.216	889
Af- og nedskrivninger.....		-142.635	-143
DRIFTSRESULTAT		624.581	746
Finansielle indtægter.....	2	44.764	0
Finansielle omkostninger.....	3	-198.971	-369
RESULTAT FØR SKAT		470.374	377
Skat af årets resultat.....	4	-103.475	-83
ÅRETS RESULTAT		366.899	294
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		366.899	294
I ALT		366.899	294

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Ejendommen Gejlhavegård 4, 6000 Kolding.....		8.825.238	8.967
Materielle anlægsaktiver.....	5	8.825.238	8.967
ANLÆGSAKTIVER.....		8.825.238	8.967
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.742.931	526
Andre tilgodehavender.....		18.760	372
Periodeafgrænsningsposter.....		28.890	29
Tilgodehavender.....		1.790.581	927
Likvider.....		223.383	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.013.964	927
AKTIVER.....		10.839.202	9.894

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		2.462.808	2.096
EGENKAPITAL.....		2.587.808	2.221
Hensættelse til udskudt skat.....		1.302.303	1.304
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.302.303	1.304
Gæld til kreditinstitutter.....		6.351.144	1
Selskabsskat.....		23.386	74
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		81.906	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.456.436	75
Gæld til realkreditinstitutter.....		335.000	4.978
Gæld til pengeinstitutter.....		0	818
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25
Selskabsskat.....		73.832	0
Anden gæld.....		58.823	432
Periodeafgrænsningsposter.....		0	41
Kortfristede gældsforpligtelser.....		492.655	6.294
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.949.091	6.369
PASSIVER.....		10.839.202	9.894
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	125.000	2.095.909	2.220.909
Forslag til resultatdisponering.....		366.899	366.899
Egenkapital 30. september 2022.....	125.000	2.462.808	2.587.808

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Eneste ansatte er direktøren, der ikke modtager vederlag.				
Finansielle indtægter			2	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	44.764	0		
	44.764	0		
Finansielle omkostninger			3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	198.971	369		
	198.971	369		
Skat af årets resultat			4	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	105.292	74		
Regulering af udskudt skat.....	-1.817	9		
	103.475	83		
Materielle anlægsaktiver			5	
		Ejendommen Gejlhavgård 4, 6000 Kolding		
Kostpris 1. oktober 2021.....		12.834.440		
Kostpris 30. september 2022.....		12.834.440		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....		3.866.567		
Årets afskrivninger		142.635		
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....		4.009.202		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		8.825.238		
Langfristede gældsforpligtelser			6	
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	6.686.144	335.000	5.061.000	0
Selskabsskat.....	97.218	73.832	0	73.832
Skyldig sambeskatningsbidrag.....	81.906	0	0	0
	6.865.268	408.832	5.061.000	73.832

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for Dansk Anhængertræk GDW A/S' engagement i Sydbank, er der stillet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for D. A. Produktion A/S' engagement i Sydbank, er der stillet selvskyldnerkaution. Der er indestående og ingen trækingsret pr. 30.9. 2022.

Til sikkerhed for D. A. Holding A/S' engagement i Sydbank, er der stillet selvskyldnerkaution. Der er indestående og ingen trækingsret pr. 30.9. 2022.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for D. A. HOLDING A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 6.736 tkr., er der givet pant i ejendommen Gejlhavegård 4, matr. nr. KOC 0674 P.

Til sikkerhed for selskabets engagement i Sydbank er der stillet sekundær pant i ejerpantebreve på ialt nom. 1.550 tkr. med pant i ejendommen Gejlhavegård 4, matr. nr. KOC 0674 P.

Pr. 30. september 2022 er de bogførte værdier følgende:
Grunde og bygninger 8.825 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**9**

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er indregnet til kurs 100. Værdiansættelsen er baseret på, at selskabet D. A. Produktion A/S kan fortsætte den positive udvikling og over en årrække afvikle mellemværendet inkl. rente. På denne baggrund er det ledelsens vurdering, at selskabets tilgodehavender indfries til kurs 100.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for D.A. EJENDOMME ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	60 år	0%

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

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.