
Danforel Ejendomme II ApS

Slagterivej 2, 7200 Grindsted

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 30 92 56 61

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 22/5 2024

Hans Erik Bylling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Danforel Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 22. maj 2024

Direktion

Steffen Broe Nielsen
direktør

Bestyrelse

Hans Erik Bylling
formand

Carsten Jørgensen

Erik Dalgaard Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Danforel Ejendomme II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Danforel Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Trekantområdet, den 22. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Henrik Junker Andersen
statsautoriseret revisor
mne42818

Selskabsoplysninger

Selskabet	Danforel Ejendomme II ApS Slagterivej 2 7200 Grindsted CVR-nr: 30 92 56 61 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Billund
Bestyrelse	Hans Erik Bylling, formand Carsten Jørgensen Erik Dalgaard Hansen
Direktion	Steffen Broe Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.646.351, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 22.368.934.

Med virkning pr. 1. januar 2023 er der gennemført koncernintern fusion med Danforel Ejendomme II ApS, som fortsættende selskab, og søsterselskabet Danforel Udstyr A/S, som ophørende selskab. Book-value metoden er anvendt, hvorved virksomhederne sammenlægges til bogførte værdier. Book-value metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal. Resultatopgørelse og balance kan derfor ikke umiddelbart sammenlignes med sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK 12 måneder	DKK 8 måneder
Bruttofortjeneste		6.519.516	2.715.299
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-3.788.508	-1.017.824
Resultat før finansielle poster		2.731.008	1.697.475
Finansielle indtægter	1	478.586	170.153
Finansielle omkostninger	2	-1.082.261	-831.496
Resultat før skat		2.127.333	1.036.132
Skat af årets resultat	3	-480.982	-240.763
Årets resultat		1.646.351	795.369
Resultatdisponering			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.646.351	795.369
		1.646.351	795.369

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		37.335.111	37.076.201
Produktionsanlæg og maskiner		9.240.263	0
Materielle anlægsaktiver	4	46.575.374	37.076.201
Anlægsaktiver		46.575.374	37.076.201
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.251.370	2.939.105
Tilgodehavender		10.251.370	2.939.105
Omsætningsaktiver		10.251.370	2.939.105
Aktiver		56.826.744	40.015.306

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		135.000	125.000
Overført resultat		22.233.934	8.611.562
Egenkapital		22.368.934	8.736.562
Hensættelse til udskudt skat		2.760.681	2.788.009
Hensatte forpligtelser		2.760.681	2.788.009
Gæld til realkreditinstitutter		9.777.961	10.665.837
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.139.185	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	25.917.146	10.665.837
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.307.173	1.291.406
Kreditinstitutter		347.170	426.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser		397.134	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	7.000	14.307.431
Selskabsskat		2.752.781	464.684
Deposita		39.502	0
Anden gæld		929.223	1.334.505
Kortfristede gældsforpligtelser		5.779.983	17.824.898
Gældsforpligtelser		31.697.129	28.490.735
Passiver		56.826.744	40.015.306
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	8.611.562	8.736.562
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	10.000	11.966.260	11.976.260
Korrigeret egenkapital 1. januar	135.000	20.577.822	20.712.822
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	14.176	14.176
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.662	-1.662
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-2.753	-2.753
Årets resultat	0	1.646.351	1.646.351
Egenkapital 31. december	135.000	22.233.934	22.368.934

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK 12 måneder	DKK 8 måneder
1. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	478.586	170.153
	478.586	170.153
	2023	2022
	DKK 12 måneder	DKK 8 måneder
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	645.567	523.044
Andre finansielle omkostninger	432.110	308.452
Kursreguleringer omkostninger	4.584	0
	1.082.261	831.496
	2023	2022
	DKK 12 måneder	DKK 8 måneder
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.314.434	464.684
Årets udskudte skat	-833.452	-223.921
	480.982	240.763

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	55.965.540	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	16.393.882	75.433.032
Kostpris 31. december	<u>72.359.422</u>	<u>75.433.032</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	18.889.339	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	14.483.222	64.056.011
Årets afskrivninger	1.651.750	2.136.758
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>35.024.311</u>	<u>66.192.769</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>37.335.111</u>	<u>9.240.263</u>
	2023	2022
	DKK	DKK

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.008.327	5.380.812
Mellem 1 og 5 år	5.769.634	5.285.025
Langfristet del	<u>9.777.961</u>	<u>10.665.837</u>
Inden for 1 år	1.307.173	1.291.406
	<u>11.085.134</u>	<u>11.957.243</u>

Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	16.139.185	0
Langfristet del	<u>16.139.185</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	7.000	14.307.431
	<u>16.146.185</u>	<u>14.307.431</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	37.335.111	37.076.201
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for Danforel A/S' mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev TDKK 5.000 med pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør:	37.335.111	37.076.201
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet kautionerer sammen med Danforel Holding, Danforel A/S og Danaqua ApS for Sig Fiskeri ApS' engagement med pengeinstitut. Engagementet udgør	6.249.889	7.137.075
Selskabet kautionerer solidarisk sammen med Danforel Holding, Danforel A/S og Danaqua ApS for fælles engagement med pengeinstitut. Engagementet udgør	77.851.902	53.806.057

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hans Erik Bylling Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for nedenstående selskab:

Navn	Hjemsted
Hans Erik Bylling Holding ApS	Kolding
Aller Aqua Group A/S	Kolding

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danforel Ejendomme II ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Med virkning pr. 1. januar 2023 er der gennemført koncernintern fusion med Danforel Ejendomme II ApS, som fortsættende selskab, og søsterselskabet Danforel Udstyr A/S, som ophørende selskab. Book-value metoden er anvendt, hvorved virksomhederne sammenlægges til bogførte værdier. Book-value metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal. Resultatopgørelse og balance kan derfor ikke umiddelbart sammenlignes med sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30-100 år
Produktionsanlæg og maskiner	3-15 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.