

## **Dannerhøj ejendomsinvest ApS**

**Ålborgvej 698  
9330 Dronninglund  
CVR-nr. 32 16 14 05**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
16. april 2024

---

Peter Michael Møller  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Dannerhøj ejendomsinvest 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 16. april 2024

### Direktion

Peter Michael Møller  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til kapitalejeren i Dannerhøj ejendomsinvest ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Dannerhøj ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 selskabets 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, selskabet 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.

Aalborg, den 16. april 2024

Revices  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 29 10 90

Ole Suhr Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne18625

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dannerhøj ejendomsinvest ApS  
Ålborgvej 698  
9330 Dronninglund

Hjemmeside: [www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

CVR-nr.: 32 16 14 05

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Brønderslev

### Direktion

Peter Michael Møller, direktør

### Revisor

Revice  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Hobrovej 437  
9200 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 211.595, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 10.376.397.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dannerhøj ejendomsinvest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægt

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører virksomhedens primære aktiviteter samt administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme. Reguleringen indregnes som en selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grund og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervslestedstidspunktet til kostpris med tillæg for omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag for direkte omkostninger i forbindelse med ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter indre værdis metode.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### **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.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem netto-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 lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.622.756</b>	<b>1.571.700</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		25.000	150.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.862	206.279
Finansielle indtægter		300	109.026
Finansielle omkostninger		-1.414.174	-762.309
<b>Resultat før skat</b>		<b>241.744</b>	<b>1.274.696</b>
Skat af årets resultat		-30.149	-209.035
<b>Årets resultat</b>		<b>211.595</b>	<b>1.065.661</b>
Overført resultat		211.595	1.065.661
		<b>211.595</b>	<b>1.065.661</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		36.647.319	36.179.594
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>36.647.319</b>	<b>36.179.594</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.316.747	2.308.885
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.000	30.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.346.747</b>	<b>2.338.885</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>38.994.066</b>	<b>38.518.479</b>
Andre tilgodehavender		90.112	83.357
<b>Tilgodehavender</b>		<b>90.112</b>	<b>83.357</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>90.112</b>	<b>83.357</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>39.084.178</b>	<b>38.601.836</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		8.876.397	8.664.802
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.376.397</u></b>	<b><u>10.164.802</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		277.733	304.806
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>277.733</u></b>	<b><u>304.806</u></b>
Banker		11.931.886	10.677.394
Gæld til realkreditinstitutter		12.837.346	13.450.387
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b><u>24.769.232</u></b>	<b><u>24.127.781</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	628.941	1.058.150
Banker		901.005	1.144.519
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.558	0
Gæld til kapitalinteresser		0	227.287
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.497.893	808.576
Selskabsskat		13.222	136.628
Skyldige moms og afgifter		-9	37.534
Anden gæld		327.556	424.003
Deposita		215.650	167.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.660.816</u></b>	<b><u>4.004.447</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>28.430.048</u></b>	<b><u>28.132.228</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>39.084.178</u></b>	<b><u>38.601.836</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.500.000	8.664.802	10.164.802
Årets resultat	0	211.595	211.595
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.500.000</b>	<b>8.876.397</b>	<b>10.376.397</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	12.111.913	11.931.886	0	11.931.886
Gæld til realkreditinstitutter	14.218.537	13.466.287	628.941	10.389.054
	<b>26.330.450</b>	<b>25.398.173</b>	<b>628.941</b>	<b>22.320.940</b>

### 2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditgivere er der givet pant i ejendomme for i alt t.kr. 41.993, hvoraf t. kr 19.443 er realkreditpantebreve og t.kr 22.550 er ejerpantebreve til pengeinstitut. De pantsatte ejendommers regnskabsmæssig værdi udgør t.kr 36.647