

## **DAH Ejendomme Køge ApS**

**Tangmosevej 97**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 33 88 26 88)**

## **Årsrapport for 2022**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023

---

Henrik Ahlstrøm Olsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>11</b>
Balance	<b>12</b>
Noter	<b>14</b>

## Selskabsoplysninger

2

<b>Selskabet</b>	DAH Ejendomme Køge ApS Tangmosevej 97 4600 Køge
	CVR-nr.: 33 88 26 88
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Henrik Ahlstrøm Olsen Linda Ahlstrøm Christensen Nicklas Ingemann Christensen
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for DAH Ejendomme Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 8. maj 2023

### Direktion

Henrik Ahlstrøm Olsen

Linda Ahlstrøm Christensen

Nicklas Ingemann Christensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

4

### Til kapitalejerne i DAH Ejendomme Køge ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DAH Ejendomme Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

5

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.

Køge, den 8. maj 2023

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

**Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 683.203. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2022 og balancen pr. 31. december 2022.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

**Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret modtaget/ydet koncerntilskud på kr. 10.687.863. Tilskuddet er modtaget/ydet ved tilsvarende nedskrivning af mellemregning.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for DAH Ejendomme Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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.

Moderselskabet Svane Køge Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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 eventuel restværdi:

Bygninger, 40-50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 4-6 år

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.258.328</b>	<b>1.321.555</b>
Af- og nedskrivninger	-532.589	-402.432
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.725.739</b>	<b>919.123</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	591
Andre finansielle indtægter	582	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-24.583	-218.105
Andre finansielle omkostninger	-820.022	-641.668
<b>Resultat før skat</b>	<b>881.716</b>	<b>59.941</b>
3 Skat af årets resultat	-198.513	-13.082
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>683.203</b>	<b>46.859</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	683.203	46.859
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>683.203</b>	<b>46.859</b>

Balance pr. 31. december

12

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger	37.232.142	33.542.806
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	7.964
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.232.142</b>	<b>33.550.770</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>37.232.142</b>	<b>33.550.770</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.160	42.487
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.685	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	60.180
Andre tilgodehavender	115.325	0
Periodeafgrænsningsposter	33.850	14.946
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>171.020</b>	<b>117.613</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>95.483</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>266.503</b>	<b>117.613</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>37.498.645</b>	<b>33.668.383</b>

Balance pr. 31. december

13

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	13.965.436	2.594.370
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>14.045.436</b>	<b>2.674.370</b>
Udskudt skat	807.154	694.449
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>807.154</b>	<b>694.449</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11.623.034	12.804.764
Kreditinstitutter m.v.	5.917.809	4.477.175
Anden gæld	213.776	213.776
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b>17.754.619</b>	<b>17.495.715</b>
Gæld til realkreditinstitutter	855.651	530.486
Kreditinstitutter m.v.	846.800	695.615
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.041	238.857
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.424.583	10.822.017
Skyldigt sambeskatningsbidrag	85.808	0
Anden gæld	583.553	516.874
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>4.891.436</b>	<b>12.803.849</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>22.646.055</b>	<b>30.299.564</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>37.498.645</b>	<b>33.668.383</b>

- 1 Selskabets væsentligste aktiviteter
- 5 Eventualposter
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	85.808	-60.180
Årets regulering af udskudt skat	112.705	73.262
	<u>198.513</u>	<u>13.082</u>
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>10.775.000</u>	<u>10.557.000</u>
<b>5 Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har kautioneret over for tilknyttede virksomheders bankgæld. Gæld pr. statusdagen, kr.	<u>4.044.752</u>	

### Sambeskatning

DAH Ejendomme Køge ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Svane Køge Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>17.311.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom		<u>36.157.141</u>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>4.855.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom		<u>32.753.393</u>
Skadeløsbrev med pant i grunde og bygninger	<u>5.000.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom		<u>12.680.021</u>

**7 Nærtstående parter****Koncernforhold**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Svane Køge Holding ApS, Køge, cvr. nr. 31 47 58 13.



# PENNEO

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

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

## Henrik Ahlstrøm Olsen

Direktør

Serienummer: 21d4ef7d-f320-4660-9dc4-9047f6320a80

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-05-09 06:35:06 UTC



## Linda Ahlstrøm Christensen

Direktør

Serienummer: f8dd5bfd-68a0-4608-81c5-d4ceab747add

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-05-09 08:00:49 UTC



## Nicklas Ingemann Christensen

Direktør

Serienummer: 296a47ad-52e5-43d1-b74d-683e1dba0b47

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-05-09 10:11:00 UTC



## Rasmus Dehn Larsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34589992-RID:64074451

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-05-10 05:38:39 UTC



## Henrik Ahlstrøm Olsen

Dirigent

Serienummer: 21d4ef7d-f320-4660-9dc4-9047f6320a80

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-05-10 16:16:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2LSF3-CEJ5G-EE3TD-Q4EHS-Y10CQ-L6XXK

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>