

DANSKE ERHVERVS EJENDOMME ApS

Sorøvej 89, 4100 Ringsted
CVR-nr. 33 95 89 86

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.07.23

Basel Sandos
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Selskabet

DANSKE ERHVERVS EJENDOMME ApS
Sorøvej 89
4100 Ringsted
Telefon: 60 60 63 33
Hjemsted: Ringsted
CVR-nr.: 33 95 89 86
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Basel Sandos

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for DANSKE ERHVERVS 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 26. juni 2023

Direktionen

Basel Sandos

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

Dirigent

Basel Sandos

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i DANSKE ERHVERVS EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DANSKE ERHVERVS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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.

Næstved, den 26. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jette Jordan Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne46630

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsselskab.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet indregner og måler investeringsejendomme til dagsværdi. Alternativt kunne selskabet have valgt at indregne investeringsejendomme med udgangspunktet i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at investeringsejendomme opgøres til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmodellen. Valg af afkastsats medfører udsving i dagsværdien. Der henvises til følsomhed ved udsving i dagsværdien nedenfor og note 1

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Afkastkrav	5,15%	5,65%	6,15%
Værdi af ejendom	6.129.417	5.596.726	5.150.650
Årets resultat	445.902	0	-532.864

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -86.788 mod DKK -176.841 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.833.689.

Ledelsen finder årets resultat acceptabelt.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	43.970	253.626
Resultat før dagsværdireguleringer	43.970	253.626
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	31.509	-340.110
Andre driftsomkostninger	0	-148.864
Resultat af primær drift	75.479	-235.348
Finansielle indtægter	1.720	0
Finansielle omkostninger	-188.927	-79.267
Resultat før skat	-111.728	-314.615
Skat af årets resultat	24.940	137.774
Årets resultat	-86.788	-176.841
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-86.788	-176.841
I alt	-86.788	-176.841

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.596.726	5.565.217
2	Materielle anlægsaktiver i alt	5.596.726	5.565.217
	Anlægsaktiver i alt	5.596.726	5.565.217
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	237.124	203.007
	Tilgodehavende selskabsskat	6.000	5.972
	Andre tilgodehavender	0	109.978
	Periodeafgrænsningsposter	39.772	0
	Tilgodehavender i alt	282.896	318.957
	Likvide beholdninger	614.431	442.163
	Omsætningsaktiver i alt	897.327	761.120
	Aktiver i alt	6.494.053	6.326.337

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.753.689	1.840.477
Egenkapital i alt	1.833.689	1.920.477
Hensættelser til udskudt skat	518.292	543.078
Hensatte forpligtelser i alt	518.292	543.078
Deposita	60.000	0
Anden gæld	3.905.627	3.719.328
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.965.627	3.719.328
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.569	50.510
Anden gæld	73.876	92.944
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	176.445	143.454
Gældsforpligtelser i alt	4.142.072	3.862.782
Passiver i alt	6.494.053	6.326.337

³ Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	80.000	1.873.956	143.362
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-1.873.956	1.873.956
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	80.000	0	2.017.318
Forslag til resultatdisponering	0	0	-176.841
Saldo pr. 31.12.21	80.000	0	1.840.477
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	80.000	0	1.840.477
Forslag til resultatdisponering	0	0	-86.788
Saldo pr. 31.12.22	80.000	0	1.753.689

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet indregner og måler investeringsejendomme til dagsværdi. Alternativt kunne selskabet have valgt at indregne investeringsejendomme med udgangspunktet i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at investeringsejendomme opgøres til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmodellen. Valg af afkastsats medfører udsving i dagsværdien. Der henvises til følsomhed ved udsving i dagsværdien jf. nedenstående tabel:

Diskonteringsfaktor/Afkastkrav	5,15%	5,65%	6,15%
Værdi af ejendom	6.129.417	5.596.726	5.150.650
Årets resultat	445.902	0	-532.864

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	3.096.681
Kostpris pr. 31.12.22	3.096.681
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	2.468.536
Dagsværdireguleringer i året	31.509
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	2.500.045
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	5.596.726

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	5.596.726	5.596.726
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	31.509	31.509

Investerings ejendomme måles til dagsværdi opgjort efter en anerkendt normalindtjeningsmodel. Forudsætninger for indregning til dagsværdi sker på baggrund af en normalindtjening i budgetperioden 2023 og med et fastsat afkastkrav på 5,65%. Forventet normalindtjening i budgetperioden udgør t.DKK 310.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der direkte knytter sig til ejendommens drift.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver og andre omkostninger uden for virksomhedens normale drift.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.