

DANSKE ERHVERVS EJENDOMME ApS

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.04.24

Basel Sandos
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

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 01.01.23 - 31.12.23 for DANSKE ERHVERVS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 25. april 2024

Direktionen

Basel Sandos

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i DANSKE ERHVERVS EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DANSKE ERHVERVS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 25. april 2024

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 01.01.23 - 31.12.23 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

Frit cash flow/ Normaliseret driftsresultat DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%
287.000	5.800.000	5.278.182	4.843.333	4.475.385	4.160.000
312.000	6.300.000	5.732.727	5.260.000	4.860.000	4.517.143
312.000	6.300.000	5.732.727	5.260.000	4.860.000	4.517.143
337.000	6.800.000	6.187.273	5.676.667	5.244.615	4.874.286
362.000	7.300.000	6.641.818	6.093.333	5.629.231	5.231.429
387.000	7.800.000	7.096.364	6.510.000	6.013.846	5.588.571

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 118.205 mod DKK -86.788 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.951.894.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende..

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	167.027	43.970
Resultat før dagsværdireguleringer	167.027	43.970
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-15.752	31.509
Resultat af primær drift	151.275	75.479
Finansielle indtægter	296	936
Finansielle omkostninger	-54	-188.143
Resultat før skat	151.517	-111.728
Skat af årets resultat	-33.312	24.940
Årets resultat	118.205	-86.788
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	118.205	-86.788
I alt	118.205	-86.788

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.676.667	5.596.726
2	Materielle anlægsaktiver i alt	5.676.667	5.596.726
	Anlægsaktiver i alt	5.676.667	5.596.726
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	347.618	237.124
	Tilgodehavende selskabsskat	0	6.000
	Periodeafgrænsningsposter	43.336	39.772
	Tilgodehavender i alt	390.954	282.896
	Likvide beholdninger	605.261	614.431
	Omsætningsaktiver i alt	996.215	897.327
	Aktiver i alt	6.672.882	6.494.053

	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.871.894	1.753.689
Egenkapital i alt	1.951.894	1.833.689
Hensættelser til udskudt skat	546.544	518.292
Hensatte forpligtelser i alt	546.544	518.292
Deposita	60.000	60.000
Anden gæld	3.902.628	3.905.627
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.962.628	3.965.627
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.867	52.569
Selskabsskat	5.060	0
Anden gæld	102.889	73.876
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	211.816	176.445
Gældsforpligtelser i alt	4.174.444	4.142.072
Passiver i alt	6.672.882	6.494.053

³ Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	80.000	1.840.477	1.920.477
Forslag til resultatdisponering	0	-86.788	-86.788
Saldo pr. 31.12.22	80.000	1.753.689	1.833.689
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	80.000	1.753.689	1.833.689
Forslag til resultatdisponering	0	118.205	118.205
Saldo pr. 31.12.23	80.000	1.871.894	1.951.894

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 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:

Frit cash flow/Normaliser et driftsresultat DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%
287.000	5.800.000	5.278.182	4.843.333	4.475.385	4.160.000
312.000	6.300.000	5.732.727	5.260.000	4.860.000	4.517.143
337.000	6.800.000	6.187.273	5.676.667	5.244.615	4.874.286
362.000	7.300.000	6.641.818	6.093.333	5.629.231	5.231.429
387.000	7.800.000	7.096.364	6.510.000	6.013.846	5.588.571

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	3.096.681
Tilgang i året	95.693
Kostpris pr. 31.12.23	3.192.374
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	2.500.045
Dagsværdireguleringer i året	-15.752
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	2.484.293
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	5.676.667

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	5.676.667
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-15.752

Investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort efter en anerkendt normalindtjeningsmodel. Forudsætninger for indregning til dagsværdi sker på baggrund af en normalindtjening i budgetperioden 2024 og med et fastsat afkastkrav på 6,0%. Forventet normalindtjening i budgetperioden udgør t.DKK 337.

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 finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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.