

# Danielsen Ejendomme ApS

Vindeby Pilevej 19  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/08/2020**

---

**Mikael Danielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Danielsen Ejendomme ApS  
Vindeby Pilevej 19  
5700 Svendborg

e-mailadresse:    mikael.danielsen@gmail.com

CVR-nr:            36402768

Regnskabsår:     01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Danielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Svendborg, den 25/07/2020

## **Direktion**

Mikael Danielsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning til beboelse samt ejendomsudvikling samt andre dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

TJ Regnskabsservice - cvr-nr. 36103663 - har assisteret med gennemgang af regnskab samt udarbejdelse af denne årsrapport.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettodriftsresultat og et forrentningskrav, der er fastsat ud fra ledelsens vurdering af markedsniveauet. Afkastkravet vurderes individuelt for hver ejendom under hensyntagen til ejendommens kvalitet og beliggenhed.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>274.668</b>	<b>364.922</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>274.668</b>	<b>364.922</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		240.739	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-71.552	-96.480
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>443.855</b>	<b>268.442</b>
Skat af årets resultat .....		-99.792	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>344.063</b>	<b>268.442</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		344.063	268.442
<b>I alt .....</b>		<b>344.063</b>	<b>268.442</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		7.650.000	6.377.001
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.650.000</b>	<b>6.377.001</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		13.334	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.334</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.663.334</b>	<b>6.377.001</b>
Andre tilgodehavender .....		0	377.260
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>377.260</b>
Likvide beholdninger .....		735	26.518
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>735</b>	<b>403.778</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.664.069</b>	<b>6.780.779</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		2.065.767	1.721.704
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.115.767</b>	<b>1.771.704</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		447.919	394.957
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>447.919</b>	<b>394.957</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.586.788	3.141.257
Gæld til banker .....		87.054	97.473
Deposita .....		55.000	74.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>3.728.842</b>	<b>3.312.880</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		68.500	35.000
Gæld til banker .....		23.709	10.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		72.284	22.950
Skyldig selskabsskat .....		46.830	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.160.218	1.232.788
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.371.541</b>	<b>1.301.238</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.100.383</b>	<b>4.614.118</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.664.069</b>	<b>6.780.779</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	2

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.655.288	68.500	3.586.788	3.310.000
Gæld til bank	97.554	10.500	87.054	45.000
Deposita	55.000	0	55.000	55.000

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Investeringsjendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31.12.2019 er der fastsat et afkastkrav på 5,5-6% på alle selskabets ejendomme.

Investeringsjendommene er fordelt således:

- 1 hus i Nyborg
- 1 ejerlejlighed i Nyborg
- 1 hus i Odense
- 7 ejerlejligheder i Viby J.

I 2019 har alle boliger være fuldt udlejet, og det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 425 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationsselskabet] Danielsen Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og banker på TDKK 3.806 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 7.650.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1