

Dania Properties ApS
C/O Kvist & Jensen P/S, Agerøvej 31A, 2. sal, 8381 Tilst

CVR-nr. 38 87 49 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2023.

Anders Bahn Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Dania Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Tilst, den 17. marts 2023

Direktion

Anders Bahn Christiansen

Frank Hjortekær-Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Dania Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dania Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 aktiviteter 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 17. marts 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dania Properties ApS C/O Kvist & Jensen P/S Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst
	CVR-nr.: 38 87 49 85 Stiftet: 7. august 2017 Hjemsted: Tilst Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Anders Bahn Christiansen Frank Hjortekær-Jensen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	FACO Invest ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	692.424	650.808
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.364	-5.364
Driftsresultat	687.060	645.444
Øvrige finansielle omkostninger	-107.219	-112.742
Resultat før skat	579.841	532.702
Skat af årets resultat	-127.557	-117.193
Årets resultat	452.284	415.509
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	152.284	415.509
Disponeret i alt	452.284	415.509

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.646	21.010
3	Investeringsjendomme	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.015.646</u>	<u>11.021.010</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.015.646</u>	<u>11.021.010</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119.244	122.558
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.430	68.974
	Andre tilgodehavender	0	281.456
	Periodeafgrænsningsposter	<u>108.671</u>	<u>104.987</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>258.345</u>	<u>577.975</u>
	Likvide beholdninger	<u>238.498</u>	<u>273.717</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>496.843</u>	<u>851.692</u>
	Aktiver i alt	<u>11.512.489</u>	<u>11.872.702</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.188.560	4.036.276
Egenkapital i alt	4.688.560	4.536.276
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	972.261	897.020
Hensatte forpligtelser i alt	972.261	897.020
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	5.245.672	5.591.168
Deposita	90.000	90.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.335.672	5.681.168
Kortfristet del af langfristet gæld	346.000	344.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.289	68.291
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	52.316	38.544
Anden gæld	76.391	307.403
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	515.996	758.238
Gældsforpligtelser i alt	5.851.668	6.439.406
Passiver i alt	11.512.489	11.872.702

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	3.620.767	4.120.767
Årets overførte overskud eller underskud	0	415.509	415.509
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	4.036.276	4.536.276
Årets overførte overskud eller underskud	0	152.284	152.284
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	300.000	300.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-300.000	-300.000
	500.000	4.188.560	4.688.560

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og aktiviteter i forbindelse hermed.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	37.549	37.549
Kostpris 31. december 2022	37.549	37.549
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-16.539	-11.175
Årets afskrivninger	-5.364	-5.364
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-21.903	-16.539
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	15.646	21.010
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	8.650.000	8.650.000
Kostpris 31. december 2022	8.650.000	8.650.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	2.350.000	2.350.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	2.350.000	2.350.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	11.000.000	11.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret beregning. Ændringer i markedet kan ændre dagsværdien. Ejendommen er pt. fuldt udlejet og er centralt beliggende ved containerterminalen på Aarhus Havn.

Opgørelse af dagsværdien på selskabets ejendom, der udlejes til erhvervmæssig benyttelse, er baseret på et normaliseret driftsresultat på kr. 0,8 mio. og et afkastkrav på 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår i lejekontrakterne.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 700 t.kr. og en reduktion af afkastkravet med 0,5 %-point vil forøge værdien med 800 t.kr.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.591.672	5.935.168
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-346.000</u>	<u>-344.000</u>
	<u>5.245.672</u>	<u>5.591.168</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.830.000</u>	<u>4.190.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.592 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.000 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået areallejekontrakt på Aarhus Havn, hvorpå selskabets ejendom er opført. Den årlige leje udgør kr. 0,4 mio med uopsigelighed fra udlejer frem til 2039. Selskabet har 6 måneders opsigelse svarende til en lejeforpligtelse kr. 0,2 mio.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FACO Invest, CVR-nr. 40 29 21 79, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dania Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dania Properties ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

Anders Bahn Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Direktør
ID: a28dbfb8-e2db-45e8-b842-014904eb0af9
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 11:57:15
Underskrevet med MitID



Frank Hjortekær-Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Frank Hjortekær-Jensen
Direktør
ID: 17451459-2a13-4f7c-96f5-47b7b2ce37a1
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 14:20:05
Underskrevet med MitID



Lasse Nejsum

Navnet returneret af dansk NemID var:
Lasse Nejsum
Revisor
ID: 39774782
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 16:01:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anders Bahn Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Dirigent
ID: a28dbfb8-e2db-45e8-b842-014904eb0af9
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2023 kl.: 04:11:45
Underskrevet med MitID

