

Danshells Ejendomme ApS

Teglgårdsvej 56, Ulsted
9370 Hals


CVR.nr.: 39 34 00 70

ÅRSRAPPORT 2019

Regnskabsperiode: 1/1 2019 - 31/12 2019

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. juli 2020



Jan Fanøe Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2019 - 31/12 2019	6.
Balance pr. 31/12 2019	7.
Noter	9.

Selskabsoplysninger

Selskab

Danshells Ejendomme ApS
Teglårdsvej 56, Ulsted
9370 Hals

CVR.nr.: 39 34 00 70

Telefon: 25 38 50 57
E-mail: janfk@mail.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2019 - 31/12 2019

Stiftelsesdato: 15/2 2018

Direktion

Jan Fanøe Kristensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Danshells Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

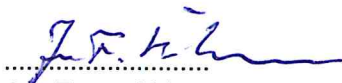
Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Rekenscop

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulsted, den 30. juli 2020

Direktion


.....
Jan Fanøe Kristensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt udlejning her af.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1/1 2019 - 31/12 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u> <small>(11 mdr.)</small>
BRUTTOFORTJENESTE	110.516	81.729
1 Personalemkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	<u>-38.780</u>	<u>-32.317</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	71.736	49.412
Andre finansielle indtægter	4	7
Finansielle omkostninger	<u>-33.881</u>	<u>-29.697</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	37.859	19.722
2 Skat af årets resultat	<u>-8.364</u>	<u>-4.607</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>29.495</u>	<u>15.115</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte	36.000	0
Overført resultat	<u>-6.505</u>	<u>15.115</u>
I ALT	<u>29.495</u>	<u>15.115</u>

Balance pr. 31/12 2019
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u> <small>(11 mdr.)</small>
Grunde og bygninger	<u>1.538.407</u>	<u>1.577.187</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.538.407</u>	<u>1.577.187</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.538.407</u>	<u>1.577.187</u>
Andre tilgodehavender	<u>10.866</u>	<u>7.007</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.866</u>	<u>7.007</u>
Likvide beholdninger	<u>185.185</u>	<u>120.099</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>196.051</u>	<u>127.106</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.734.458</u>	<u>1.704.293</u>

Balance pr. 31/12 2019
Passiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u> <small>(11 mdr.)</small>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Overkurs ved emission	1.000	1.000
4 Overført resultat	8.610	15.115
EGENKAPITAL I ALT	59.610	66.115
2 Udskudt skat	10.045	4.607
Hensatte forpligtelser i alt	10.045	4.607
5 Anden langfristet gæld	688.844	728.848
Langfristede gældsforpligtelser i alt	688.844	728.848
5 Kortfristet del af langfristet gæld	40.004	40.004
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	928.312	855.987
Anden gæld	7.643	8.732
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	975.959	904.723
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	1.664.803	1.633.571
PASSIVER I ALT	1.734.458	1.704.293
6 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

	<u>2019</u>	<u>2018</u> (11 mdr.)
Note 1 - Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Der er ikke udbetalt løn i året.		
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	2.926	0
Regulering af udskudt skat	<u>5.438</u>	<u>4.607</u>
	<u>8.364</u>	<u>4.607</u>
Note 3 - Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission	1.000	0
Årets ændring i overkurs i året	<u>0</u>	<u>1.000</u>
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Note 4 - Overført resultat		
Overført resultat primo	15.115	0
Årets resultat	29.495	15.115
Udloddet ekstraordinært udbytte i året	<u>-36.000</u>	<u>0</u>
	<u>8.610</u>	<u>15.115</u>
Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser		
Nordea Kredit	<u>728.848</u>	<u>768.852</u>
Gæld i alt	728.848	768.852
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-40.004</u>	<u>-40.004</u>
Langfristet gæld	<u>688.844</u>	<u>728.848</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>527.887</u>	<u>567.891</u>

Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2019 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

NOTER

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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

NOTER

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

NOTER

Som genindvingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	25 år	40 %

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den

NOTER

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.