

Danshells Ejendomme ApS

Kystvej 96
9280 Storvorde

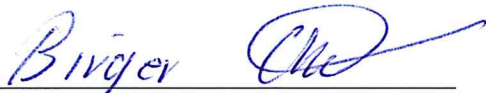
CVR.nr.: 39 34 00 70

ÅRSRAPPORT 2021

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. januar 2022



Birger Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021	6.
Balance pr. 31/12 2021	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

Selskabsoplysninger

Selskab

Danshells Ejendomme ApS
Kystvej 96
9280 Storvorde

CVR.nr.: 39 34 00 70

Telefon: 98 31 10 16

E-mail: kontakt@danshells.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

Stiftelsesdato: 15/2 2018

Direktion

Birger Christensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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.

Storvorde, den 31. januar 2022

Direktion


.....
Birger Christensen

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 2021 - 31/12 2021

Note	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	260.949	79.816
1 Personalemkostninger	0	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	260.949	79.816
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	235.664	61.593
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	496.613	141.409
Finansielle omkostninger	-27.326	-39.873
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	469.287	101.536
2 Skat af årets resultat	-129.089	-22.711
ÅRETS RESULTAT	340.198	78.825
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte	42.290	36.000
Overført resultat	297.908	42.825
I ALT	340.198	78.825

Balance pr. 31/12 2021
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
3 Investeringsejendomme	2.040.000	1.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.040.000	1.600.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.040.000	1.600.000
Andre tilgodehavender	3.462	154.077
Tilgodehavender i alt	3.462	154.077
Likvide beholdninger	4.074	106.990
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	7.536	261.067
AKTIVER I ALT	2.047.536	1.861.067

Balance pr. 31/12 2021
Passiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	1.000	1.000
Overført resultat	<u>349.343</u>	<u>51.435</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>400.343</u>	<u>102.435</u>
2 Udskudt skat	<u>113.973</u>	<u>32.756</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>113.973</u>	<u>32.756</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>608.507</u>	<u>631.226</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>608.507</u>	<u>631.226</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	40.000	49.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	1.000.415
Gæld til tilknyttede virksomheder	839.159	0
Skyldig selskabsskat	18.672	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>26.882</u>	<u>45.235</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>924.713</u>	<u>1.094.650</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>1.533.220</u>	<u>1.725.876</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.047.536</u>	<u>1.861.067</u>
5 Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021

	<u>1/1 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2021</u>
Anpartskapital	50.000			50.000
Overkurs ved emission	1.000			1.000
Overført resultat	51.435	0	297.908	349.343
Ekstraordinært udbytte	0	-42.290	42.290	0
	<u>102.435</u>	<u>-42.290</u>	<u>340.198</u>	<u>400.343</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

	2021	2020
	1	1

Der er ikke udbetalt løn i året.

Note 0 - Aktiver der indregnes til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, erhverv	2.040.000	440.000	0
	2.040.000	440.000	0

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst
Regulering af udskudt skat

	2021	2020
	47.872	0
	81.217	22.711
	129.089	22.711

Note 3 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en fabriksejendom på 1.635 m² beliggende i Storvorde. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet

Afkastkravet udgør 12 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med kr. 81.600.

Ejendommen er værdiansat til 1.248 kr. pr. m².

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

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

Realkreditinstitutter

Gæld i alt
Kortfristet del (1. års afdrag)
Langfristet gæld

	2021	2020
	648.507	680.226
	648.507	680.226
	-40.000	-49.000
	608.507	631.226

NOTER

Note 5 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt fremadrettet at indregne investeringejendomme til dagsværdi i stedet for kostpris med fradrag af afskrivninger. Sammenligningstal er tilrettet den nye regnskabspraksis.

Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af selskabets egenkapital med kr. 343.200. Denne består af en dagværdiregulering på kr. 440.000 med fradrag af udskudt skat på kr. 96.800.

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

Salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

NOTER

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

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 nettorealisationseværdi 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.

NOTER

BALANCEN

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investerings ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

NOTER

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.