

Danshells Ejendomme ApS

Kystvej 96
9280 Storvorde

CVR.nr.: 39 34 00 70

ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
14. maj 2023



Birger Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	6.
Balance pr. 31/12 2022	7.
Noter	9.

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 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 15/2 2018

Direktion

Birger Christensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 13. maj 2023

Direktion


.....
Birger Christensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt hermed naturligt beslægtet virksomhed.

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 2022 - 31/12 2022

Note	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	250.717	260.949
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	235.664
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	250.717	496.613
Andre finansielle indtægter	56	0
Andre finansielle omkostninger	-46.668	-27.326
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	204.105	469.287
2 Skat af årets resultat	-60.580	-129.089
ÅRETS RESULTAT	143.525	340.198
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte	0	42.290
Overført resultat	143.525	297.908
I ALT	143.525	340.198

Balance pr. 31/12 2022
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Investeringsejendomme	<u>2.040.000</u>	<u>2.040.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.040.000</u>	<u>2.040.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.040.000</u>	<u>2.040.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat	14.095	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.462</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.095</u>	<u>3.462</u>
Likvide beholdninger	<u>3.009</u>	<u>4.074</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>17.104</u>	<u>7.536</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.057.104</u>	<u>2.047.536</u>

Balance pr. 31/12 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	1.000	1.000
Overført resultat	<u>492.868</u>	<u>349.343</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>543.868</u>	<u>400.343</u>
2 Udskudt skat	<u>126.816</u>	<u>113.973</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>126.816</u>	<u>113.973</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>648.507</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>648.507</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.348.611	839.159
Skyldig selskabsskat	0	18.672
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>37.809</u>	<u>26.882</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.386.420</u>	<u>884.713</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.386.420</u>	<u>1.533.220</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.057.104</u>	<u>2.047.536</u>
5 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ikke udbetalt løn i året.

Note 2 - Skat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	44.902	47.872
Regulering af skatter for tidligere år	2.835	0
Regulering af udskudt skat	12.843	81.217
	<u>60.580</u>	<u>129.089</u>

Note 3 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en fabriksjendom på 1.635 m² beliggende i Storvorde. Investeringsejendommen 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 kr. 1.248 pr. m².

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

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>648.507</u>
Langfristet gæld	<u>0</u>	<u>648.507</u>

Note 5 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022 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

Lejeindtægter indregnes i takt med at de forfalder til betaling.

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.

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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

NOTER

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.

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 nominal værdi.