

**Darani Ejendomme ApS**

Fuglebækvej 6  
2770 Kastrup  
CVR-nr. 41 27 08 37

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2019  
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. maj 2020

---

Lars Peter Vilman Wellejus  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
1. januar - 31. december 2019	
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 6. maj 2020

### Direktion

Lars Peter Vilmann Wellejus  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Darani Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Darani Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. maj 2020

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33231

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Darani Ejendomme ApS  
Fuglebækvej 6  
2770 Kastrup

CVR-nr.: 41 27 08 37

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 5. februar 2020

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Tårnby

**Direktion**

Lars Peter Vilmann Wellejus, direktør

**Revisor**

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Indiakaj 6  
2100 København Ø

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Hovedvejen 107  
2600 Glostrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder udlejningsvirksomhed, handelsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 2.403.456, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 6.273.431.

Selskabet er stiftet ved en spaltning, hvor der er tilført selskabet to ejendomme.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Darani Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring m.v..

#### 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, amortisering af realkreditlån mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Fabriksbygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.313.900</b>
Personaleomkostninger	1	-90.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>3.223.900</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-220.342
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.003.558</b>
Finansielle indtægter	2	119.030
Finansielle omkostninger	3	-152.447
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.970.141</b>
Skat af årets resultat	4	-566.685
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.403.456</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>2.403.456</u>
		<b><u>2.403.456</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u>
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		4.680.001
Produktionsanlæg og maskiner		<u>506.225</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>5.186.226</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.186.226</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		180.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>5.530.439</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.710.439</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>24.031</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>5.734.470</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>10.920.696</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u>
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>6.233.431</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>6.273.431</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>174.030</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>174.030</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.630.387</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>2.630.387</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	303.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.926
Gæld til tilknyttede virksomheder		857.956
Selskabsskat		<u>625.966</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.842.848</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.473.235</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.920.696</u></b>
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

---

**Noter til årsrapporten**

	<u>2019</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	<u>90.000</u>
	<u><b>90.000</b></u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
 <b>2 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	48.864
Andre finansielle indtægter	<u>70.166</u>
	<u><b>119.030</b></u>
 <b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.251
Andre finansielle omkostninger	<u>141.196</u>
	<u><b>152.447</b></u>
 <b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	625.966
Årets udskudte skat	<u>-59.281</u>
	<u><b>566.685</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Produktionsan- læg og maski- ner
Kostpris primo	0	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	11.311.482	5.886.117
Tilgang i årets løb	0	423.926
Afgang i årets løb	-2.800.000	0
Kostpris ultimo	<u>8.511.482</u>	<u>6.310.043</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	156.000	64.343
Nettoef. som følge af spaltning og virksomhedssalg	3.675.481	5.739.475
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>3.831.481</u>	<u>5.803.818</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>4.680.001</u></b>	<b><u>506.225</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 12.700.000.

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	40.000	0	40.000
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter sammenlægningsmetoden	0	3.829.975	3.829.975
Korrigeret egenkapital primo	40.000	3.829.975	3.869.975
Årets resultat	0	2.403.456	2.403.456
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>6.233.431</b>	<b>6.273.431</b>

Virksomhedskapitalen består af 40 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.933.387	303.000	1.408.387
	<b>0</b>	<b>2.933.387</b>	<b>303.000</b>	<b>1.408.387</b>



## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søstervirksomhedens bankmellemværende.

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

##### Kautions- og garantiforpligtelser

Dattervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.933, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 4.680. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 506, skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har overfor tredjemand påtaget sig kautionsforpligtelser.