

**Darani Ejendomme ApS**

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022  
(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. juni 2023

---

Lars Peter Vilmann Wellejus  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5           |
| Resultatopgørelse                              | 9           |
| 1. januar - 31. december 2022                  |             |
| Balance pr. 31. december 2022                  | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 12          |
| Noter  | 13          |

## Ledelsespåtegning

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

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 28. juni 2023

### Direktion

Lars Peter Vilmann Wellejus  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Darani Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Darani Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. juni 2023

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

Morten Michael Kertesz  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46601

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Darani Ejendomme ApS  
Fuglebækvej 6  
2770 Kastrup

CVR-nr.: 41 27 08 37

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 5. februar 2020

Regnskabsår: 4. 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 2022 udviser et overskud på kr. 2.837.575, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 13.964.277.

### 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### 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 med fradrag af 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 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 %      |
| Produktionsanlæg og maskiner | 5-10 år  | 0 %       |

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

## Gældsforpligtelser

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 2022**

|   | <u>Note</u> | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |             | <b>3.844.754</b>        | <b>3.733.135</b>        |
| Personaleomkostninger                             | 1           | <u>-90.000</u>          | <u>-90.000</u>          |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>         |             | <b>3.754.754</b>        | <b>3.643.135</b>        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |             | <u>-286.290</u>         | <u>-337.302</u>         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |             | <b>3.468.464</b>        | <b>3.305.833</b>        |
| Finansielle indtægter                             | 2           | 171.003                 | 103.185                 |
| Finansielle omkostninger                          | 3           | <u>-1.568</u>           | <u>-35</u>              |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>3.637.899</b>        | <b>3.408.983</b>        |
| Skat af årets resultat                            | 4           | <u>-800.324</u>         | <u>-749.964</u>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b><u>2.837.575</u></b> | <b><u>2.659.019</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>        |             |                         |                         |
| Foreslået udbytte                                 |             | 10.000.000              | 0                       |
| Overført resultat                                 |             | <u>-7.162.425</u>       | <u>2.659.019</u>        |
|   |             | <b><u>2.837.575</u></b> | <b><u>2.659.019</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|  | Note | <u>2022</u>                     | <u>2021</u>                     |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                                 |                                 |
| Grunde og bygninger                          | 5    | 4.212.001                       | 4.368.001                       |
| Produktionsanlæg og maskiner                 | 5    | <u>0</u>                        | <u>130.290</u>                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b><u>4.212.001</u></b>         | <b><u>4.498.291</u></b>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b><u>4.212.001</u></b>         | <b><u>4.498.291</u></b>         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 0                               | 180.000                         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 10.869.254                      | 7.411.133                       |
| Tilgodehavende moms og afgifter              |      | 0                               | 5.885                           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | <u>0</u>                        | <u>44.587</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b><u>10.869.254</u></b>        | <b><u>7.641.605</u></b>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b><u>10.869.254</u></b>        | <b><u>7.641.605</u></b>         |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b><u><u>15.081.255</u></u></b> | <b><u><u>12.139.896</u></u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|  | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       |      | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                        |      | 3.924.277         | 11.086.703        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |      | 10.000.000        | 0                 |
| <b>Egenkapital</b>                       | 6    | <b>13.964.277</b> | <b>11.126.703</b> |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 82.192            | 125.942           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>82.192</b>     | <b>125.942</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 20.750            | 18.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 169.962           | 78.395            |
| Selskabsskat                             |      | 844.074           | 790.856           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>1.034.786</b>  | <b>887.251</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>1.034.786</b>  | <b>887.251</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>15.081.255</b> | <b>12.139.896</b> |

**Egenkapitalopgørelse**

|                           | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>Foreslået ud-<br/>bytte for regn-<br/>skabsåret</u> | <u>I alt</u>             |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------------|--|--------------------------|
| Egenkapital primo         | 40.000                          | 11.086.702                   | 0  | 11.126.702               |
| Årets resultat            | 0                               | -7.162.425                   | 10.000.000   | 2.837.575                |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b><u>40.000</u></b>            | <b><u>3.924.277</u></b>      | <b><u>10.000.000</u></b>                               | <b><u>13.964.277</u></b> |

**Noter**

|   | <u>2022</u>           | <u>2021</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                       |                       |
| Lønninger   | <u>90.000</u>         | <u>90.000</u>         |
|   | <u><b>90.000</b></u>  | <u><b>90.000</b></u>  |
| <br>  |                       |                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| <br>  |                       |                       |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                    |                       |                       |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder       | <u>171.003</u>        | <u>103.185</u>        |
|   | <u><b>171.003</b></u> | <u><b>103.185</b></u> |
| <br>  |                       |                       |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                       |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 1.568                 | 0                     |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>0</u>              | <u>35</u>             |
|   | <u><b>1.568</b></u>   | <u><b>35</b></u>      |
| <br>  |                       |                       |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                       |
| Årets aktuelle skat                               | 844.074               | 790.856               |
| Årets udskudte skat                               | <u>-43.750</u>        | <u>-40.892</u>        |
|   | <u><b>800.324</b></u> | <u><b>749.964</b></u> |

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

|                                     | Grunde og byg-<br>ninger | Produktionsan-<br>læg og maski-<br>ner |
|-------------------------------------|--------------------------|--|
| Kostpris primo                      | <u>8.511.482</u>         | <u>6.310.043</u>                       |
| Kostpris ultimo                     | <u>8.511.482</u>         | <u>6.310.043</u>                       |
| Af- og nedskrivninger primo         | 4.143.481                | 6.179.753                              |
| Årets afskrivninger                 | <u>156.000</u>           | <u>130.290</u>                         |
| Af- og nedskrivninger ultimo        | <u>4.299.481</u>         | <u>6.310.043</u>                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>4.212.001</u></b>  | <b><u>0</u></b>                        |

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 12.700.000.

### 6 Egenkapital

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



## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

#### 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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har overfor tredjemand påtaget sig kautionsforpligtelser.