



# GoAudit

Regnskab & Revision

## DANA Ejendomsadministration ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,

6700 Esbjerg

CVR-nr. 42536857

## Årsrapport for 2022

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07.08.23

---

Jørgen Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for DANA Ejendomsadministration ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 07.08.23

### **Direktion**

Jørgen Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i DANA Ejendomsadministration ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DANA Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 K, den 07.08.23

**GoAudit Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 37205907

Jesper Præst  
Statsautoriseret revisor  
mne35537

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DANA Ejendomsadministration ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	42536857
Stiftelsesdato	30.06.21
Regnskabsår	01.01.22 - 31.12.22
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen
<b>Revisor</b>	GoAudit Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Ny Adelgade 5A, 3. th 1104 København K
CVR-nr.	37205907

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i administration af fast ejendom på kontraktbasis.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på kr. 583.115, og selskabets balance pr. 31.12.22 udviser en balancesum på kr. 33.923.845, og en egenkapital på kr. 6.206.422.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for DANA Ejendomsadministration ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame,

## Anvendt regnskabspraksis

administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært over den forventede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer med de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør 10 år og er længst



## Anvendt regnskabspraksis

for erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og forventet lang indtjeningsprofil.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.836.725</b>	<b>2.105.332</b>
Personaleomkostninger	1	-532.085	-849.155
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-120.260	-130.460
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.184.380</b>	<b>1.125.717</b>
Andre finansielle indtægter		1.177	109.081
Finansielle omkostninger	2	-623.949	-786.151
<b>Resultat før skat</b>		<b>561.608</b>	<b>448.647</b>
Skat af årets resultat		21.507	-110.944
<b>Årets resultat</b>		<b>583.115</b>	<b>337.703</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		583.115	337.703
<b>Resultatdisponering</b>		<b>583.115</b>	<b>337.703</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill	3	826.200	918.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>826.200</b>	<b>918.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	3.699	32.159
Investeringsjendomme	5	28.215.000	28.895.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.218.699</b>	<b>28.927.159</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.044.899</b>	<b>29.845.159</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.112.775	458.724
Andre tilgodehavender		3.761.871	3.443.840
Periodeafgrænsningsposter		0	73.691
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.874.646</b>	<b>3.976.255</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.300</b>	<b>56.229</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.878.946</b>	<b>4.032.484</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.923.845</b>	<b>33.877.643</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		6.146.422	5.563.307
<b>Egenkapital</b>		<b>6.206.422</b>	<b>5.623.307</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.327.682	3.503.784
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.327.682</b>	<b>3.503.784</b>
Prioritetsgæld		15.830.049	16.179.162
Kreditinsitutter		21.498	86.668
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>15.851.547</b>	<b>16.265.830</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		370.000	354.000
Kreditinstitutter		2.080.131	2.483.093
Modtagne forudbetalinger fra kunder		67.920	44.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser		241.817	253.923
Selskabsskat		145.293	132.616
Anden gæld		2.212.010	1.868.874
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.049.718	3.139.758
Deposita		371.305	207.928
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.538.194</b>	<b>8.484.722</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.389.741</b>	<b>24.750.552</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.923.845</b>	<b>33.877.643</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	517.854	1.061.728
Andre omkostninger til social sikring	14.231	-212.573
	<u>532.085</u>	<u>849.155</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>4</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
	2022	2021
Andre finansielle omkostninger	623.949	786.151
	<u>623.949</u>	<u>786.151</u>
<b>3. Goodwill</b>		
Kostpris primo	1.020.000	1.020.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.020.000</u>	<u>1.020.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-102.000	-102.000
Årets afskrivninger	-91.800	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-193.800</u>	<u>-102.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>826.200</u>	<u>918.000</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	60.619	60.619
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>60.619</u>	<u>60.619</u>
Af- og nedskrivninger primo	-28.460	-28.460
Årets afskrivninger	-28.460	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-56.920</u>	<u>-28.460</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>3.699</u>	<u>32.159</u>

## Noter

	2022	2021
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	27.306.872	27.306.872
Afgang i årets løb	-680.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.626.872</b>	<b>27.306.872</b>
Opskrivninger primo	1.588.128	1.588.128
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.588.128</b>	<b>1.588.128</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.215.000</b>	<b>28.895.000</b>

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat af ekstern vurderingsmand i forbindelse med omdannelsen af selskabet. Denne værdiansættelse er anvendt som dagsværdien pr. 31.12.22

Der anvendes afkastprocenter på mellem 5-10% eneste ændring i forhold til tidligere år er en afgang på en solgt ejendom.

Ved en ændring på afkastet på 0,25% vil medføre en hhv. forøget værdi på t.kr 1.343 t. ved reduktion afkastkrav og et fald i værdien ved en stigning i afkastkravet på t.kr. 1.485

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	15.830.049	348.502	14.087.539
Gæld til realkreditinstitutter	21.498	21.498	0
	<b>15.851.547</b>	<b>370.000</b>	<b>14.087.539</b>

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet har en huslejeforpligtelse der årligt udgør tkr. 94

Selskabet har indgået en leasingforpligt der årligt udgør tkr. 122

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pant i selskabets ejendomme for t.kr. 17.679.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der tinglyst underpant i ejerantebreve i selskabets ejendomme for t.kr. 10.400

Ejendommene er indregnet med en værdi på t.kr. 28.215