

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**DANA Ejendomsadministration ApS**

**Spangsbjerg Kirkevej 3  
6700 Esbjerg**

**ÅRSRAPPORT  
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25/7 2022

---

Jørgen Nielsen  
dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 42 53 68 57**

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for DANA Ejendomsadministration ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25/7 2022

### Direktion

Jørgen Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i DANA Ejendomsadministration ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DANA Ejendomsadministration ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 opstillingen 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.

Aarhus, den 25/7 2022

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Peter Kjeldsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne44113

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	DANA Ejendomsadministration ApS Spangsbjerg Kirkevej 3 6700 Esbjerg
	CVR-nr: 42 53 68 57
	Stiftet: 15. februar 1981
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i opkøb og udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Dette er selskabets første regnskabsår, og der er derfor ingen sammenligningstal i regnskabet.

Regnskabet dækker en periode på 12 måneder.

Selskabet er skiftet via apportindskud af den personlige virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 337.703.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for DANA Ejendomsadministration ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### 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

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.

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år. Det er ledelsens vurdering, at virksomhedens image og kunderelationer, som knytter sig til den bogførte goodwill, minimum har en værdi for virksomheden på 10 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### 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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 den aktuelle skattesats.

### 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>2.105.332</b>
1 Personaleomkostninger	-849.155
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-130.460
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.125.717</b>
Andre finansielle indtægter	109.081
Andre finansielle omkostninger	-786.151
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>448.647</b>
Skat af årets resultat	-110.944
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>337.703</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat	337.703
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>337.703</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2021
Goodwill	918.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>918.000</b>
2 Investeringsejendomme	28.895.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.159
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>28.927.159</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>29.845.159</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	458.724
Andre tilgodehavender	3.447.517
Periodeafgrænsningsposter	73.691
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.979.932</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>56.229</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>4.036.161</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>33.881.320</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2021
Virksomhedskapital	60.000
Overført resultat	5.563.307
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5.623.307</b>
Hensættelse til udskudt skat	3.503.784
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>3.503.784</b>
Prioritetsgæld	16.179.162
Kreditinstitutter	86.668
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.265.830</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	354.000
Kreditinstitutter	2.483.093
Modtagne forudbetalinger fra kunder	252.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser	253.923
Selskabsskat	132.616
Anden gæld	1.872.551
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.139.758
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.488.399</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>24.754.229</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>33.881.320</b>

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38  
 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	60.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>60.000</b>
Overkurs ved emission primo	5.225.604
Overført til frie reserver	-5.225.604
<b>Overkurs ved emission ultimo</b>	<b>0</b>
Årets resultat	337.703
Overført fra overkurs ved emission	5.225.604
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>5.563.307</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5.623.307</b>

## Noter

	<b>2021</b>
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Antal personer beskæftiget	4
Lønninger	796.272
Andre omkostninger til social sikring	52.883
	<hr/>
	<b>849.155</b>
	<hr/> <hr/>

## Noter

	Investering- sejendomme	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2021	13.006.872	60.619
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>13.006.872</b>	<b>60.619</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	15.888.128	0
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>15.888.128</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-28.460
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>-28.460</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>28.895.000</b>	<b>32.159</b>

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat af ekstern vurderingsmand i forbindelse med omdannelsen af selskabet. Denne værdiansættelse er anvendt som dagsværdien pr. 31. december 2021.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	4,75% - 9,75%	5,0%- 10,0%	5,25% - 10,25%
Dagsværdi	30.140.000	28.895.000	27.745.000
Ændring i dagsværdi	1.245.000	0	-1.150.000



## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	18.041.794	16.499.162	320.000	14.833.000
Kreditinstitutter	154.485	120.668	34.000	0
	<u>18.196.279</u>	<u>16.619.830</u>	<u>354.000</u>	<u>14.833.000</u>

#### 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme				28.895.000
				<u>28.895.000</u>

#### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har leasingforpligtelser for t.kr. 38.

Selskabet har huslejeforpligtelser for t.kr. 24.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 ejerpantebreve i selskabets ejendomme for t.kr. 10.400.

Ejendommene er indregnet med en værdi på t.kr. 28.895.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jørgen Nielsen

### Direktør

På vegne af: DANA Ejendomsadministration ApS

Serienummer: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-07-25 11:37:54 UTC



## Peter Kjeldsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: PID:9208-2002-2-686181471096

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-07-25 11:51:11 UTC



## Jørgen Nielsen

### Dirigent

På vegne af: DANA Ejendomsadministration ApS

Serienummer: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-07-25 12:34:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: LPWJN-FHAYQ-00LJA-2EFAA-3Y25N-856QY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>