

Dania 13-15 ApS

Dronningens Tværgade 30 5 th, 1302 København K
CVR-nr. 42 70 35 67

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.12.23

Svend Peder Falk-Rønne
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

Selskabet

Dania 13-15 ApS
Dronningens Tværgade 30 5 th
1302 København K
Hjemsted: København K
CVR-nr.: 42 70 35 67
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Svend Peder Falk-Rønne

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Dania 13-15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. december 2023

Direktionen

Svend Peder Falk-Rønne

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Dania 13-15 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Dania 13-15 ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets investeringsejendom er i balancen indregnet til DKK 27.000.000. Selskabets ledelse har ved opgørelse af værdien af investeringsejendommen tillagt værdien af én byggeret. Vi har ikke fået forelagt tilstrækkelig dokumentation for ledelsens forudsætninger for opgørelsen af værdien af investeringsejendommen, herunder værdien af byggeretten. Investeringsejendommen er som følge heraf efter vores opfattelse værdiansat DKK 3.000.000 for højt, ud fra de forudsætninger som ledelsen har præsenteret os for, og vi tager derfor forbehold for indregning af værdien heraf. Efter indregning af skatteeffekten heraf er årets resultat og egenkapitalen angivet DKK 2.340.000 for højt..

Konklusion med forbehold

Ved den udførte gennemgang er vi, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlaget for konklusion med forbehold", ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold vedrørende gennemgangen

Der blev ikke udført gennemgang af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22. Vi har derfor ikke tidligere udtrykt en erklæring vedrørende gennemgang om sammenligningstallene i årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Næstved, den 21. december 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11738

Jette Jordan Andersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne46630

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendommen Dania 13-15 Næstved.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 27.000 pr. 30.06.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. Derudover er der usikkerhed omkring den værdi som byggeretten der knytter sig til ejendommen har. I værdiansættelsen er de grundlæggende forudsætninger et afkastkrav på 6,8% og en nettoindtjening på t.DKK 1.755. Dertil lægges en værdi på byggeretten på t.DKK 4.000.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -6.698.010 mod DKK -619.097 for tiden 24.09.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -4.755.703.

Selskabet har i årets løb udlejet halvdelen af ejendommen. Der pågår en fortsat proces med at udleje resten af ejendommen.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af den negative værdiregulering på selskabets ejendom på DKK 4,9 mio. Herudover er årets resultat påvirket af ejendommens driftsudgifter mv.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra ultimativt moderselskab, som tilkender at dette vil tilføre den fornødne likviditet og opretholde lån frem til næste regnskabsårs afslutning d. 30.06.24.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2022/23 på t.DKK 6.698 og en negativ egenkapital pr. 30.06.23 på t.DKK 4.756. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalejer har imidlertid tilkendegivet at stille den nødvendige kapital til rådighed og dermed sikre at der er tilstrækkelig med kapital til gennemførelse af de kommende aktiviteter.

Ledelsen forventer at der gennem forbedret indtjening gennem det arbejde der er iværksat

på at øge udlejningen af ejendommen skabes en positiv indtjening som kan sikre en reetablering af selskabets egenkapitalforhold.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2022/23	24.09.21
Note	DKK	DKK
	-1.288.729	-312.870
3 Personaleomkostninger	-60.000	-45.000
	-1.348.729	-357.870
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.910.204	0
	-6.258.933	-357.870
4 Finansielle omkostninger	-510.090	-261.227
	-6.769.023	-619.097
Skat af årets resultat	71.013	0
	-6.698.010	-619.097
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-6.698.010	-619.097
I alt	-6.698.010	-619.097

	30.06.23	30.06.22
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	27.000.000	29.871.322
Materielle anlægsaktiver i alt	27.000.000	29.871.322
Anlægsaktiver i alt	27.000.000	29.871.322
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.666
Tilgodehavende selskabsskat	71.013	0
Andre tilgodehavender	491.148	613.012
Periodeafgrænsningsposter	21.489	27.347
Tilgodehavender i alt	583.650	648.025
Likvide beholdninger	7.219	0
Omsætningsaktiver i alt	590.869	648.025
Aktiver i alt	27.590.869	30.519.347

PASSIVER		30.06.23	30.06.22
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-4.805.703	1.892.307
	Egenkapital i alt	-4.755.703	1.942.307
5	Gæld til realkreditinstitutter	22.024.636	22.015.476
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.345.514	2.500.000
5	Deposita	221.605	22.346
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.591.755	24.537.822
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.166.964	2.313.435
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.724.489	1.007.772
	Anden gæld	863.364	718.011
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.754.817	4.039.218
	Gældsforpligtelser i alt	32.346.572	28.577.040
	Passiver i alt	27.590.869	30.519.347

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 24.09.21 - 30.06.22		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	2.511.404
Forslag til resultatdisponering	0	-619.097
Saldo pr. 30.06.22	50.000	1.892.307
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.07.22	50.000	1.892.307
Forslag til resultatdisponering	0	-6.698.010
Saldo pr. 30.06.23	50.000	-4.805.703

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2022/23 på t.DKK 6.698 og en negativ egenkapital pr. 30.06.23 på t.DKK 4.756. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalejer har imidlertid tilkendegivet at stille den nødvendige kapital til rådighed og dermed sikre at der er tilstrækkelig med kapital til gennemførelse af de kommende aktiviteter.

Ledelsen forventer at der gennem forbedret indtjening gennem det arbejde der er iværksat på at øge udlejningen af ejendommen skabes en positiv indtjening som kan sikre en reetablering af selskabets egenkapitalforhold.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 27.000 pr. 30.06.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. Derudover er der usikkerhed omkring den værdi som byggeretten der knytter sig til ejendommen har. I værdiansættelsen er de grundlæggende forudsætninger et afkastkrav på 6,8% og en nettoindtjening på t.DKK 1.755. Dertil lægges en værdi på byggeretten på t.DKK 4.000.

	24.09.21
2022/23	30.06.22
DKK	DKK

3. Personalemkostninger

Lønninger	60.000	45.000
I alt	60.000	45.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	71.583	0
Øvrige finansielle omkostninger	438.507	261.227
I alt	510.090	261.227

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	0	19.541.815	22.024.636	22.015.476
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.345.514	6.345.514	2.500.000
Deposita	0	221.605	221.605	22.346
I alt	0	26.108.934	28.591.755	24.537.822

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	27.000.000	27.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.910.204	-4.910.204

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.755 og et afkastkrav på 6,8% med reduktion i værdien for liggetid. Ledelsen vurderer at den byggeret, der er på ejendommen kan værdiansættes til DKK 4 mio. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til erhvervs- og boligudlejning og har en central beliggenhed i Næstved.

Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 22.217 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.000.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremti-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

dig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.