REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

DANISH PROPERTIES A/S
KULLINGGADE 29 B
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 33 14 54 70

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Godkendt på generalforsamlingen
23 /4 2023
Dirigent:

MICHAEL GJELSTRUP STEUSKROG
DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Danish Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. april 2023

DIREKTION

Sten Klarskov

BESTYRELSE

Erik Skjærbæk
bestyrelsesformand

Lemmy Fialin

Sten Klarskov

Michael Gjelstrup Stenskrog

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Danish Properties A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danish Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

-fortsættes-

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

-fortsættes-

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 23. april 2023

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Johan Groth
statsaut. revisor
mne11630

Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor
mne33728

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN:	Danish Properties A/S Kullinggade 29 B 5700 Svendborg CVR-nr. 33 14 54 70 Hjemstedskommune: Svendborg Regnskabsår: 12. regnskabsår Stiftet: 31. august 2010
DIREKTION:	Sten Klarskov
BESTYRELSE:	Erik Skjærbæk (bestyrelsesformand) Lemmy Fialin Sten Klarskov Michael Gjelstrup Stenskrog
REVISOR:	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er investering, erhvervelse, udlejning og drift af erhvervsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Selskabet ejer og udlejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til de enkelte ejendommes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 9,53 %

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det regnskabsmæssige resultat for 2022 udgør et overskud på 6.817.506 kr. før skat og anses af ledelsen som tilfredsstillende. Resultatet i 2022 er påvirket af reguleringer af værdien af selskabets portefølje af investeringsejendomme. Selskabet fortsætter med at udvikle på de enkelte ejendomme i samråd med lejerne.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022

Note		2022 Kr.	2021 Kr.
3	**BRUTTOFORTJENESTE**	7.450.702	7.575.131
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.	7.450.702	7.575.131
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-197.721	2.569.024
4	Finansielle indtægter	12.421	97.528
5	Finansielle omkostninger	-447.896	-569.525
		-633.196	2.097.027
	RESULTAT FØR SKAT	6.817.506	9.672.158
6	Skat af årets resultat	-1.499.847	-2.081.685
	ÅRETS RESULTAT	5.317.659	7.590.473
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	20.000.000
	Overført resultat	5.317.659	-12.409.527
	Disponeret i alt	5.317.659	7.590.473

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

BALANCE 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

Note		31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
	ANLÆGSAKTIVER:		
7	**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:**		
	Investeringsejendomme	85.537.499	84.372.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	85.537.499	84.372.000
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	TILGODEHAVENDER:		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.004.315	606.453
8	Andre tilgodehavender	0	19.500.000
		2.004.315	20.106.453
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	2.963.450	972.055
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.967.765	21.078.508
	AKTIVER I ALT	90.505.265	105.450.509

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

BALANCE 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

Note		31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
	EGENKAPITAL:		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	58.585.962	53.268.303
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	20.000.000
	EGENKAPITAL I ALT	59.085.962	73.768.303
	HENSATTE FORPLIGTELSER:		
9	Udskudt skat	6.236.123	5.751.287
10	**LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**		
	Prioritetsgæld	19.205.340	20.868.098
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.662.756	1.649.373
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.018.499	159.586
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.015.011	1.965.833
	Anden gæld	2.281.573	1.288.029
		5.977.840	5.062.821
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	25.183.180	25.930.918
	PASSIVER I ALT	90.505.265	105.450.509

11 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

12 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital pr. 1/1 2022 Kr.	Betalt udbytte Kr.	Forslag til årets resultat-disponering Kr.	Egenkapital pr. 31/12 2022 Kr.
Aktiekapital	500.000	0	0	500.000
Overført resultat jf. disponering	53.268.303	0	5.317.659	58.585.962
Foreslået udbytte	20.000.000	-20.000.000	0	0
	73.768.303	-20.000.000	5.317.659	59.085.962

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

Årsregnskabet for Danish Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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 ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

BRUTTOFORTJENSTE

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

NETTOOMSÆTNING

Huslejeindtægter og indtægter vedrørende forbrugsregnskaber m.v. indregnes lineært over perioden de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommes forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Erhvervsgrunde værdiansættes til købspris tillagt købsomkostninger.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige bagatelgrænse 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.

TILGODEHAVENDER

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

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

SKYLDIG SKAT 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettoaktiver måles til nettorealisationspris.

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 en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser indregnes til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

NOTER

2. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Risikoen ved værdiansættelse af investeringsejendomme er høj, idet værdiansættelsen er baseret på beregninger og skøn. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 7.

3. BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne netto-omsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	2022 Kr.	2021 Kr.
4. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	12.421	80.000
Andre finansielle indtægter	0	17.527
	12.421	97.528
5. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	0	24.549
Andre finansielle omkostninger	447.896	544.976
	447.896	569.525
6. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	1.015.011	1.965.833
Regulering udskudt skat	484.836	115.852
	1.499.847	2.081.685

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

NOTER

	2022 Kr.	2021 Kr.
7. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme:		
Anskaffelsessum primo	69.367.561	83.942.833
Årets tilgang	1.363.220	0
Årets afgang	0	-14.575.272
Anskaffelsessum ultimo	70.730.781	69.367.561
Værdiregulering primo	15.004.440	14.504.168
Årets værdiregulering	-197.721	500.272
Værdiregulering ultimo	14.806.719	15.004.440
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	85.537.499	84.372.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelses-arbejder m.v.

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	9,53
Højeste afkastprocent	11,47
Laveste afkastprocent	8,24

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 9,53.

Følsomhed	**Afkast %**	**Værdi af portefølje**	**Forskelsværdi**
Stigning 0,5 %	10,03%	81.270.000	-4.267.499
Gennemsnitligt afkastkrav	**9,53%**	85.537.499	-
Fald 0,5 %	9,03%	90.280.000	4.742.501

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

NOTER

	2022 Kr.	2021 Kr.
8. ANDRE TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende skattekonto	0	19.500.000
9. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	5.751.287	5.635.435
Årets regulering	484.836	115.852
	6.236.123	5.751.287

Udskudt skat påhviler skattemæssige merafskrivninger på anlægsaktiver.

10. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af den samlede gæld forfalder 12.418.293 kr. efter 5 år.

11. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet prioritetspant på nom. 26.743.000 kr. i investeringsejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på 82.937.499 kr.

Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:

Danish Properties A/S er sambeskattet med moderselskabet ES Holding 2011 ApS samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatnings-kredsen for danske selskabsskatter. Den samlede skatteforpligtelse for sambeskatningskredsen for regnskabsåret 2022 pr. balancedagen fremgår af årsrapporten for 2022 for ES Holding 2011 ApS.

12. NÆRTSTÅENDE PARTER:

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet ES Holding 2011 ApS, CVR-nr. 33 75 71 82, Svendborg.

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

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

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

Michael Gjelstrup Stenskrog
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: dd51e86b-a4da-430b-8f1c-ba3a73c2ef7b
IP: 85.27.xxx.xxx
2023-04-25 14:36:14 UTC
MitID

Lemmy Fialin
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 69b0db70-ae55-4ba7-8879-3be22011d935
IP: 91.215.xxx.xxx
2023-04-25 14:42:58 UTC
MitID

Erik Jensen Skjærbæk
Bestyrelsesformand
Serienummer: 0882cc73-1d04-4379-802c-3e9efcc7278f
IP: 157.97.xxx.xxx
2023-04-26 07:47:04 UTC
MitID

Sten Klarskov
Direktør
Serienummer: 0119a2af-dde8-44bb-ac0e-f810600f1cbd
IP: 85.27.xxx.xxx
2023-04-26 20:02:16 UTC
MitID

Sten Klarskov
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 0119a2af-dde8-44bb-ac0e-f810600f1cbd
IP: 85.27.xxx.xxx
2023-04-26 20:02:16 UTC
MitID

Johan Groth
Statsautoriseret revisor
På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser…
Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208
IP: 188.176.xxx.xxx
2023-04-26 20:06:52 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

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

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

Michael Nymark Jensen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser…
Serienummer: CVR:35486178-RID:66691711
IP: 85.27.xxx.xxx
2023-04-27 03:15:37 UTC
NEM ID

Michael Gjelstrup Stenskrog
Dirigent
Serienummer: dd51e86b-a4da-430b-8f1c-ba3a73c2ef7b
IP: 87.63.xxx.xxx
2023-04-27 04:00:50 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: LZOOP-BG4OL-GT4YI-J56A7-BD8EI-K7GV8

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**