

DAN-COD EJENDOMME ApS
Bellisvænget 26
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 35874224
Årsrapport for
2. april 2024 - 1. april 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. august 2025

Bent Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 2. april 2024 - 1. april 2025	6
Balance pr. 1. april 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DAN-COD EJENDOMME ApS

Bellisvænget 26

Esbjerg V 6710

CVR-nr.: 35874224

Hjemsted: Esbjerg

Stiftelsesdato: 30. december 2014

Regnskabsperiode: 2. april 2024 - 1. april 2025

Direktion

Bent Nielsen, Direktør

Revisor

DANSK REVISION ESBJERG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 15. august 2025 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2024 - 1. april 2025 for DAN-COD EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2024 - 1. april 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 2. april 2024 - 1. april 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 15. august 2025

Direktion

Bent Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i DAN-COD EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DAN-COD EJENDOMME ApS for regnskabsåret 2. april 2024 - 1. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets 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.

Esbjerg V, den 15. august 2025

DANSK REVISION ESBJERG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 26993695

Ole Pedersen

Registreret revisor

mne15281

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og administrere fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som forventet.

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er omfattet af kapitalstabsbestemmelserne i selskabsloven.

Ledelsen/ejer stiller den nødvendige likviditet til rådighed for nu og fremadrettet. Ledelse/ejer overvejer at indfri fremmedfinansiering således at den fulde finansiering af ejendommen varetages af ejeren.

Resultatopgørelse 2. april 2024 - 1. april 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Bruttotab		-170.991	-26.141
Af- og nedskrivninger		-71.542	-71.426
Resultat før finansielle poster		-242.533	-97.567
Andre finansielle indtægter		74	55
Finansielle omkostninger	2	-172.446	-160.698
Resultat før skat		-414.905	-258.210
Skat af årets resultat		-15.280	55.506
Årets resultat		-430.185	-202.704
Forslag til resultatdisponering		2024/25 kr	2023/24 kr
Overført resultat		-430.185	-202.704
Resultatdisponering i alt		-430.185	-202.704

Balance 1. april 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		4.716.533	4.788.075
Anlægsaktiver i alt		4.716.533	4.788.075
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		0	15.280
Selskabsskat		0	33.626
Andre tilgodehavender		0	109
Periodeafgrænsningsposter		0	4.289
Tilgodehavender i alt		0	53.304
Likvide beholdninger		453	22.204
Omsætningsaktiver i alt		453	75.508
Aktiver i alt		4.716.986	4.863.583

Balance 1. april 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		92.500	92.500
Overført resultat		-400.058	30.127
Egenkapital i alt		-307.558	122.627
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.739.158	1.860.339
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.739.158	1.860.339
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		123.000	112.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.200	23.677
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.066.797	2.671.795
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		75.389	73.145
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.285.386	2.880.617
Gældsforpligtelser i alt		5.024.544	4.740.956
Passiver i alt		4.716.986	4.863.583
Personaleomkostninger		1	
Eventualforpligtelser		4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		5	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	92.500	30.127	122.627
Årets resultat	0	-430.185	-430.185
Egenkapital, ultimo	92.500	-400.058	-307.558

Noter

1. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

2. Finansielle omkostninger

	2024/25 kr	2023/24 kr
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	57.128	48.698
Øvrige finansielle omkostninger	115.318	112.000
I alt	172.446	160.698

3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 1.215.000 kr

4. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.862, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2025 udgør TDKK 4.717.

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DAN-COD EJENDOMME ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i en dansk 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.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

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

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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