

## KLAUS DAM'S EJENDOMSSELSKAB ApS

Lynholmvej 14  
8766 Nørre Snede

CVR-nr. 10128455

### Årsrapport for 2019

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. maj 2020

---

Klaus Dam  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for KLAUS DAM'S EJENDOMSELSKAB 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 20. maj 2020

### Direktion

Klaus Henrik Dam  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i KLAUS DAM'S EJENDOMSELSKAB ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KLAUS DAM'S EJENDOMSELSKAB ApS for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, den 20. maj 2020

### **HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

Michael Harboe  
Registreret revisor  
mne661

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KLAUS DAM'S EJENDOMSSELSKAB ApS Lyngholmvej 14 8766 Nørre Snede
CVR-nr.	10128455
Stiftelsesdato	1. januar 2003
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Klaus Henrik Dam, Direktør
<b>Revisor</b>	HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Grønningen 17 1270 København K CVR-nr.: 35649417

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af ejendomsselskab (udlejning), køb og salg af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

### 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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 39.877, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 2.367.878, og en egenkapital på kr. 199.830.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for KLAUS DAM'S EJENDOMSSELSKAB ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

#### 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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

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

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### 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 betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>184.980</b>	<b>190.500</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-57.370	-67.063
<b>Driftsresultat</b>		<b>127.610</b>	<b>123.437</b>
Finansielle omkostninger		-75.345	-74.201
<b>Resultat før skat</b>		<b>52.265</b>	<b>49.236</b>
Skat af årets resultat	1	-12.389	-10.870
<b>Årets resultat</b>		<b>39.876</b>	<b>38.366</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		39.876	38.366
<b>Resultatdisponering</b>		<b>39.876</b>	<b>38.366</b>

**Balance 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	2.309.587	2.351.697
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	25.323	40.583
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.334.910</b>	<b>2.392.280</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.334.910</b>	<b>2.392.280</b>
Udskudte skatteaktiver		32.968	22.587
Andre tilgodehavender		0	1.638
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.968</b>	<b>24.225</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.968</b>	<b>24.225</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.367.878</b>	<b>2.416.505</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		361.830	361.830
Overført resultat		-287.000	-326.876
<b>Egenkapital</b>	4	<b>199.830</b>	<b>159.954</b>
Gæld til banker		1.125.000	1.225.000
Ansvarlig lånekapital		500.000	500.000
Deposita		50.350	48.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.675.350</b>	<b>1.773.850</b>
Gæld til banker		418.017	417.150
Selskabsskat		20.770	22.638
Anden gæld		28.356	19.058
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		25.555	23.855
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>492.698</b>	<b>482.701</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.168.048</b>	<b>2.256.551</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.367.878</b>	<b>2.416.505</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Personaleforhold	8		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	22.770	22.638
Regulering af udskudt skat	-10.381	-11.768
	<b>12.389</b>	<b>10.870</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.454.222	2.454.222
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.454.222</b>	<b>2.454.222</b>
Opskrivninger primo	369.214	369.214
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>369.214</b>	<b>369.214</b>
Af- og nedskrivninger primo	-472.997	-429.629
Årets afskrivninger	-40.852	-42.110
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-513.849</b>	<b>-471.739</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.309.587</b>	<b>2.351.697</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	411.188	411.188
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>411.188</b>	<b>411.188</b>
Af- og nedskrivninger primo	-370.605	-345.652
Årets afskrivninger	-15.260	-24.953
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-385.865</b>	<b>-370.605</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.323</b>	<b>40.583</b>

## Noter

2019

2018

## 4. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	361.830	-326.876	159.954
Forslag til årets resultatdisponering	0		39.876	39.876
	<b>125.000</b>	<b>361.830</b>	<b>-287.000</b>	<b>199.830</b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	1.125.000	100.000	925.000
Ansvarlige lån	500.000	0	500.000
Deposita	50.350	0	0
	<b>1.675.350</b>	<b>100.000</b>	<b>1.425.000</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 1.300 t.kr. der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 2.310 t.kr.

## 8. Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i virksomheden i regnskabsåret.