

KLAUS DAM'S EJENDOMSSELSKAB ApS

Lyngholmvej 14,
8766 Nørre Snede

CVR-nr. 10128455

Årsrapport for 2023

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. juni 2024

Klaus Henrik Dam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt. Det indstilles til den ordinære generalforsamlings godkendelse, at revision af årsregnskabet for det kommende år ligeledes fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 26. juni 2024

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 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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 26. juni 2024

HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED

CVR-nr. 35649417

Michael Harboe
Registreret revisor
mne661

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KLAUS DAM'S EJENDOMSSELSKAB ApS Lyngholmvej 14, 8766 Nørre Snede
CVR-nr.	10128455
Stiftelsesdato	1. januar 2003
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Klaus Henrik Dam, Direktør
Revisor	HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Jens Kofods Gade 1 1268 København K
CVR-nr.	35649417

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 45.277, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 2.227.769, og en egenkapital på kr. 286.200.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for KLAUS DAM'S EJENDOMSELSKAB ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på 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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		188.494	126.535
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-42.860	-50.435
Driftsresultat		145.634	76.100
Fiinansielle omkostninger		-87.435	-52.061
Resultat før skat		58.200	24.038
Skat af årets resultat	2	-12.923	-5.279
Årets resultat		45.277	18.759
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		45.277	18.759
Resultatdisponering		45.277	18.759

Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	2.141.097	2.183.257
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	18.200	18.900
Materielle anlægsaktiver		2.159.297	2.202.157
Anlægsaktiver		2.159.297	2.202.157
Udskudte skatteaktiver		68.472	60.238
Tilgodehavender		68.472	60.238
Omsætningsaktiver		68.472	60.238
Aktiver		2.227.769	2.262.395

Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	361.830
Overført resultat		161.200	-245.907
Egenkapital		286.200	240.923
Gæld til banker		725.000	825.000
Ansvarlig lånekapital		500.000	500.000
Deposita		34.850	59.150
Langfristede gældsforpligtelser		1.259.850	1.384.150
Gæld til banker		599.773	587.673
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.194	24.500
Selskabsskat		13.157	4.322
Anden gæld		12.864	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.731	20.827
Kortfristede gældsforpligtelser		681.719	637.322
Gældsforpligtelser		1.941.569	2.021.472
Passiver		2.227.769	2.262.395
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning af investe- ringsaktiv	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	361.830	-245.907	240.923
Årets resultat	0	0	45.277	45.277
Overført fra overkurs ved emission	0	-361.830	361.830	0
Egenkapital 31. december 2023	125.000	0	161.200	286.200

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	21.157	14.322
Regulering udskudt skat	<u>-8.234</u>	<u>-9.043</u>
	<u>12.923</u>	<u>5.279</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.454.222	2.454.222
Kostpris ultimo	<u>2.454.222</u>	<u>2.454.222</u>
Opskrivninger primo	369.214	369.214
Opskrivninger ultimo	<u>369.214</u>	<u>369.214</u>
Af- og nedskrivninger primo	-640.179	-598.069
Årets afskrivninger	<u>-42.160</u>	<u>-42.110</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-682.339</u>	<u>-640.179</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.141.097</u>	<u>2.183.257</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	432.188	432.188
Kostpris ultimo	<u>432.188</u>	<u>432.188</u>
Af- og nedskrivninger primo	-413.288	-404.963
Årets afskrivninger	<u>-700</u>	<u>-8.325</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-413.988</u>	<u>-413.288</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.200</u>	<u>18.900</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. 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. 2.141 t.kr.