

## DSC-EJENDOMSADMINISTRATION ApS

Jagten 3,

6710 Esbjerg V

CVR-nr. 33048769

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. juni 2024

---

Dennis Henneberg Schrøder  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 DSC-EJENDOMSADMINISTRATION 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. juni 2024

### **Direktion**

Dennis Henneberg Schrøder  
**Direktør**

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

### **Til den daglige ledelse i DSC-EJENDOMSADMINISTRATION ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for DSC-EJENDOMSADMINISTRATION 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Esbjerg, den 25. juni 2024

### **Sædding Revision ApS**

CVR-nr. 25510461

Simon Hessellund

**Registreret revisor**

mne8317

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DSC-EJENDOMSADMINISTRATION ApS Jagten 3, 6710 Esbjerg V	
	CVR-nr.	33048769
	Stiftelsesdato	1. januar 2010
	Hjemsted	Esbjerg
	Regnskabsår	1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Dennis Henneberg Schrøder, Direktør	
<b>Revision</b>	Fravalgt	
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 25. juni 2024.	

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 216.017, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 3.625.000, og en egenkapital på kr. 1.274.307.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for DSC-EJENDOMSADMINISTRATION ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

### Investeringsejendomme

Måles til dagsværdi jf. årsregnskabsloven §38.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen jf. reglerne i årsregnskabslovens §38.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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.

### 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 acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>	1	<b>-33.569</b>	<b>8.383</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		346.319	0
Finansielle indtægter		350	0
Finansielle omkostninger		-133.883	-64.414
<b>Resultat før skat</b>		<b>179.217</b>	<b>-56.031</b>
Skat af årets resultat		36.800	9.704
<b>Årets resultat</b>		<b>216.017</b>	<b>-46.327</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		216.017	-46.327
		<b>216.017</b>	<b>-46.327</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.000	25.000
Investeringsjendomme	2	<u>3.600.000</u>	<u>3.050.834</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.625.000</u></b>	<b><u>3.075.834</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>3.625.000</u></b>	<b><u>3.075.834</u></b>
<b>AKTIVER</b>		<b><u>3.625.000</u></b>	<b><u>3.075.834</u></b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.149.307	933.290
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>1.274.307</b>	<b>1.058.290</b>
Hensættelser til udskudt skat		700	37.500
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>700</b>	<b>37.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		795.962	808.887
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>795.962</b>	<b>808.887</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.000	33.000
Gæld til banker		916.934	734.657
Anden gæld		615.097	403.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.554.031</b>	<b>1.171.157</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>2.349.993</b>	<b>1.980.044</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>3.625.000</b>	<b>3.075.834</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	933.290	1.058.290
Årets resultat		216.017	216.017
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>1.149.307</b>	<b>1.274.307</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Gennemsnitligt antal beskæftigede</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2. Investeringsejendomme

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,75% pr. 31.12.2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 400 t.kr. pr. 31.12.2023.

Ejendommen har været under renovation størstedelen af 2023 og derfor stået tom. Værdiansættelse er derfor foretaget med udgangspunkt i nettoleje 2024. Ejendommen er fuldt udlejet i regnskabsåret 2024.

## 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 817.962, er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 3.600.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Dennis Henneberg Schrøder

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Dennis Henneberg Schrøder  
Direktør  
ID: d658de10-b237-40dc-bc58-2b8b39ed5c6e  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 11:22:57  
Underskrevet med MitID



## Dennis Henneberg Schrøder

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Dennis Henneberg Schrøder  
Dirigent  
ID: d658de10-b237-40dc-bc58-2b8b39ed5c6e  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 11:22:57  
Underskrevet med MitID



## Simon Hessellund

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Simon Hessellund  
Revisor  
ID: db5424a2-65b1-46a5-9eff-a5a230999621  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 11:42:00  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6cd2f7JkWNP251891974

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).