



*Per Damsted Invest ApS  
Løjtoftevej 203  
4900 Nakskov*

*CVR-nr: 33 05 45 05*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

*(10. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. august 2020

Irene Jensen, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Per Damsted Invest ApS  
Løjtoftevej 203  
4900 Nakskov

Telefon: 54 91 00 05  
E-mail: irene@damsted.dk

CVR-nr.: 33 05 45 05  
Stiftet: 2. juli 2010  
Kommune: Lolland  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Per Damsted

**Pengeinstitut**

Lollands Bank  
Nybrogade 3  
4900 Nakskov

**Revisor**

DAN REVISION NAKSKOV A/S  
Registrerede revisorer  
Danagade 11  
4900 Nakskov

**Ejerforhold**

Per Damsted Holding ApS, Løjtoftevej 203, 4900 Nakskov

**Væsentligste aktivitet**

Selskabet foretager udlejning af ejendomme.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Per Damsted Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 26/12 2020

**Direktion**



Per Damsted

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Per Damsted Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Per Damsted Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Nakskov, den 26/8 2020

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113



Bente Clausen

Registreret revisor

mne11824

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets 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 for ikke tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Per Damsted Invest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af højere klasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

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

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, driftsomkostninger ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

#### **Personaleomkostninger**

Der er en ulønnet direktør.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Per Damsted Holding ApS (administrationselskab).

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Da det kun er en enkelt ejendom, der har udlejning er værdien sat til scrapværdien.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Bygninger	50 år	3.975.595 kr
Produktionsanlæg og maskiner	5-8 år	30.000 kr

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

Den offentlige ejendomsvurderingen udgør kr.7.515.200.

Fastings Alle 22	kr.	450.000
Perlestikkergade 11-13	kr.	6.149.000
Rjukanvej 16	kr.	380.000
Midlerkampsvej 2	kr.	144.200
Skandsen 1 D	kr.	119.400
Søndergade 25	kr.	272.600

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen på konto for mellemregning med Holdingselskabet.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>133.748</b>	<b>97.632-</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	95.591-	110.088-
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>38.157</b>	<b>207.720-</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	97.506-	206.737
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>59.349-</b>	<b>983-</b>
Andre finansielle indtægter .....	36	717
Andre finansielle omkostninger.....	660-	44.485-
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>59.973-</b>	<b>44.751-</b>
Skat af årets resultat.....	374-	3.997
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>60.347-</b>	<b>40.754-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	60.347-	40.754-
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>60.347-</b>	<b>40.754-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger.....	3.975.596	5.393.786
Produktionsanlæg og maskiner.....	148.211	188.803
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4.123.807</b>	<b>5.582.589</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>4.123.807</b>	<b>5.582.589</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	6.519
Andre tilgodehavender .....	201.005	232.083
Periodeafgrænsningsposter.....	15.631	11.098
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>216.636</b>	<b>249.700</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>117.826</b>	<b>695.126</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>334.462</b>	<b>944.826</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.458.269</b>	<b>6.527.415</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital .....	174.712	174.712
Overført resultat.....	3.974.565	4.034.912
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.149.277</b>	<b>4.209.624</b>
Deposita .....	45.000	45.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	243.375	0
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	13.117	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	2.265.291
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>263.992</b>	<b>2.272.791</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>308.992</b>	<b>2.317.791</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.458.269</b>	<b>6.527.415</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo .....	174.712	80.000
Kontant kapitaludvidelse .....	0	94.712
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>174.712</b>	<b>174.712</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo.....	0	111.120-
Årets bevægelse, resultatdisponering .....	0	111.120
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo .....	4.034.912	840.712-
Årets resultat.....	60.347-	40.754-
Overført fra overkurs ved emission .....	0	4.916.378
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>3.974.565</b>	<b>4.034.912</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.149.277</b>	<b>4.209.624</b>