

# Ejendommen Damvej 5 K/S

Damvej 5, 8471 Sabro

CVR-nr. 35 39 64 54

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023.

---

Peter Møller Sørensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendommen Damvej 5 K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 26. juni 2023

### **Direktion**

Peter Møller Sørensen

### **Komplementar**

Furniture Group ApS

Peter Møller Sørensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til kommanditisterne i Ejendommen Damvej 5 K/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Damvej 5 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 26. juni 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Uffe Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne31444

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Damvej 5 K/S Damvej 5 8471 Sabro
	CVR-nr.: 35 39 64 54
	Stiftet: 4. maj 2013
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Peter Møller Sørensen
<b>Komplementar</b>	Furniture Group ApS
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 364 t.kr. mod 392 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 188 t.kr. mod 222 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.826 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 55,7 % af de samlede aktiver på 12.248 t.kr.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>363.629</b>	<b>391.989</b>
Andre eksterne omkostninger	-51.732	-41.739
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>311.897</b>	<b>350.250</b>
Finansielle indtægter	0	411
Finansielle omkostninger	-124.070	-128.360
<b>Årets resultat</b>	<b>187.827</b>	<b>222.301</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	187.827	222.301
<b>Disponeret i alt</b>	<b>187.827</b>	<b>222.301</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>12.223.041</u>	<u>8.489.852</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.223.041</u>	<u>8.489.852</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.223.041</u></b>	<b><u>8.489.852</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>24.611</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>24.611</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>24.611</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.247.652</u></b>	<b><u>8.489.852</u></b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	1.000	1.000
	Reserve for opskrivninger	7.400.000	4.000.000
	Overført resultat	-574.758	-762.585
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.826.242</u></b>	<b><u>3.238.415</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.614.342	3.911.835
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.614.342</u>	<u>3.911.835</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	297.492	296.009
	Gæld til pengeinstitutter	5.331	92.147
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	403.933	33.692
	Anden gæld	1.100.312	917.754
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.807.068</u>	<u>1.339.602</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.421.410</u></b>	<b><u>5.251.437</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.247.652</u></b>	<b><u>8.489.852</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	4.074.148	-984.886	3.090.262
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-74.148	0	-74.148
Overført via resultatdisponering	0	0	222.301	222.301
Egenkapital 1. januar 2022	1.000	4.000.000	-762.585	3.238.415
Overført via resultatdisponering	0	0	187.827	187.827
Årets opskrivning	0	3.400.000	0	3.400.000
	<b>1.000</b>	<b>7.400.000</b>	<b>-574.758</b>	<b>6.826.242</b>

## Noter

	2022	2021		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
		<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar		5.165.702		
Tilgang		533.435		
<b>Kostpris 31. december</b>		<b>5.699.137</b>		
Opskrivninger 1. januar		4.000.000		
Årets opskrivninger		3.400.000		
<b>Opskrivninger 31. december</b>		<b>7.400.000</b>		
Afskrivninger 1. januar		675.850		
Årets afskrivninger		200.246		
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<b>876.096</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>12.223.041</b>		
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger		4.823.041		
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2022</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.911.834	297.492	3.614.342	2.409.396
	<b>3.911.834</b>	<b>297.492</b>	<b>3.614.342</b>	<b>2.409.396</b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.912 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.223 t.kr.				

## Noter

---

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.269 t.kr. til sikkerhed for egen bankgæld og bankgæld i HMS Furniture Group of Denmark K/S. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendommen Damvej 5 K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendom samt afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

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

#### **Skat af årets resultat**

Der er ikke indregnet skatter i årsrapporten, idet disse påhviler de enkelte kommanditister.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen og bindes på en særlig reserve for opskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	7.850.000 kr.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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