



## DS Ejendomme og udlejning ApS

Algade 23  
4500 Nykøbing Sj  
CVR-nr. 35 63 04 81

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2024

Jan Damborg  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for DS Ejendomme og udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj, den 27. marts 2024

### **Direktion**

Jan Damborg

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i DS Ejendomme og udlejning ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DS Ejendomme og udlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikssund, den 27. marts 2024

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
mne28605

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	DS Ejendomme og udlejning ApS Algade 23 4500 Nykøbing Sj
	CVR-nr.: 35 63 04 81
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Stiftet: 3. januar 2014
	Hjemsted: Odsherred
<b>Direktion</b>	Jan Damborg
<b>Revisor</b>	LPOG ApS Statsautoriserede Revisorer Kilde Alle 22, 3. sal 3600 Frederikssund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje, administrere og udleje fast ejendom samt investering i tilsvarende formueanbringelse.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 218.491, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 937.604.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DS Ejendomme og udlejning ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder ejendomsrelaterede omkostninger i form af skatter og afgifter og ejendomsforsikringer m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>829.430</b>	<b>780</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-318.545	-319
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>510.885</b>	<b>461</b>
Finansielle indtægter	2	33.398	20
Finansielle omkostninger	3	-264.170	-73
<b>Resultat før skat</b>		<b>280.113</b>	<b>408</b>
Skat af årets resultat	4	-61.622	-90
<b>Årets resultat</b>		<b>218.491</b>	<b>318</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		218.491	318
		<b>218.491</b>	<b>318</b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	6.814.550	7.133
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.814.550</b>	<b>7.133</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.814.550</b>	<b>7.133</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		904.317	517
<b>Tilgodehavender</b>		<b>904.317</b>	<b>517</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.872</b>	<b>135</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>908.189</b>	<b>652</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.722.739</b>	<b>7.785</b>

## Balance 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		857.604	639
<b>Egenkapital</b>		<b>937.604</b>	<b>719</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.028.743	6.378
Skyldig sambeskatningsbidrag		61.622	90
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.090.365</b>	<b>6.468</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	380.000	378
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.400	51
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		153.167	58
Anden gæld		97.703	98
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>694.770</b>	<b>598</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.785.135</b>	<b>7.066</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.722.739</b>	<b>7.785</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	80.000	639.113	719.113
Årets resultat	0	218.491	218.491
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>857.604</b>	<b>937.604</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>33.398</u>	<u>20</u>
	<b><u>33.398</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.460	2
Andre finansielle omkostninger	<u>258.710</u>	<u>71</u>
	<b><u>264.170</u></b>	<b><u>73</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>61.622</u>	<u>90</u>
	<b><u>61.622</u></b>	<b><u>90</u></b>



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2022	10.000.000
Kostpris 30. september 2023	10.000.000
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	2.866.905
Årets afskrivninger	318.545
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	3.185.450
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b><u><u>6.814.550</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober 2022</u>	<u>Gæld 30. september 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.756.297	6.408.743	380.000	4.424.460
Skyldig sambeskatningsbidrag	89.694	61.622	0	0
	<b><u><u>6.845.991</u></u></b>	<b><u><u>6.470.365</u></u></b>	<b><u><u>380.000</u></u></b>	<b><u><u>4.424.460</u></u></b>

## **Noter**

### **7 Eventualforpligtelser**

#### **Sambeskatning**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 6.409, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 6.815.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er ikke stillet til sikkerhed.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Jan Damborg**

**Direktør**

Serienummer: abd2dd7e-5cae-4e54-adb2-6e77ace8f664

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-27 13:18:53 UTC



**Morten Gøttsche**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: 386b82a4-3d4e-4c4e-8dd6-0cd3975a8e9a

IP: 217.116.xxx.xxx

2024-03-27 13:38:22 UTC



**Jan Damborg**

**Dirigent**

Serienummer: abd2dd7e-5cae-4e54-adb2-6e77ace8f664

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-27 14:53:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6YH0A-5L3VF-P3FIT-XMNFY-UA016-4VLVF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**