

Dam og Qvist Boligudlejning ApS

Industrivej 3C, 6760 Ribe

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 36 93 24 65

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2021.

Morten Mørk Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Dam og Qvist Boligudlejning ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 27. maj 2021

Direktion

Morten Mørk Andersen
Direktør

Henrik Klitgaard Simonsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Dam og Qvist Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dam og Qvist Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Etiske 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 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.

Vejen, den 27. maj 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann
statsautoriseret revisor
mne27728

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dam og Qvist Boligudlejning ApS Industrivej 3C 6760 Ribe
	CVR-nr.: 36 93 24 65
	Stiftet: 22. juni 2015
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Direktion	Morten Mørk Andersen, Direktør Henrik Klitgaard Simonsen, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvegade 16 6600 Vejen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 474 t.kr. mod 395 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 116 t.kr. mod 88 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dam og Qvist Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser

for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger ved drift af ejendomme omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikringer, ejendomsskatter samt udlejerens andel af forbrugsafgifter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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

Af- og nedskrivninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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 og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år
Installationer indregnet under bygninger	12,5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	474.180	394.959
1 Personaleomkostninger	-464	-3.038
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-186.381	-158.742
Driftsresultat	287.335	233.179
Andre finansielle indtægter	32	1
2 Øvrige finansielle omkostninger	-138.605	-119.567
Resultat før skat	148.762	113.613
Skat af årets resultat	-32.730	-25.386
Årets resultat	116.032	88.227
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	116.032	88.227
Disponeret i alt	116.032	88.227

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	8.798.674	8.952.558
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>4.274</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.798.674</u>	<u>8.956.832</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.798.674</u>	<u>8.956.832</u>
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	16.800	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	33.134
	Andre tilgodehavender	0	33.109
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.600</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>21.400</u>	<u>66.243</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.400</u>	<u>66.243</u>
	Aktiver i alt	<u>8.820.074</u>	<u>9.023.075</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	759.775	643.743
Egenkapital i alt	809.775	693.743
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	17.020
Hensatte forpligtelser i alt	0	17.020
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	5.311.056	4.852.818
Anden gæld	1.453.389	1.260.011
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	162.359	158.013
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.926.804	6.270.842
Kortfristet del af langfristet gæld	320.532	292.561
Gæld til pengeinstitutter	450.180	1.308.731
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.270	72.331
Selskabsskat	40.550	0
Anden gæld	231.595	348.671
Periodeafgrænsningsposter	11.368	19.176
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.083.495	2.041.470
Gældsforpligtelser i alt	8.010.299	8.312.312
Passiver i alt	8.820.074	9.023.075

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>464</u>	<u>3.038</u>
	<u>464</u>	<u>3.038</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>138.605</u>	<u>119.567</u>
	<u>138.605</u>	<u>119.567</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020	9.540.051	8.309.076
Tilgang i årets løb	<u>28.223</u>	<u>1.230.975</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>9.568.274</u>	<u>9.540.051</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-587.493	-434.785
Årets afskrivninger	<u>-182.107</u>	<u>-152.708</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>-769.600</u>	<u>-587.493</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>8.798.674</u>	<u>8.952.558</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	<u>30.170</u>	<u>30.170</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>30.170</u>	<u>30.170</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-25.896	-19.862
Årets afskrivninger	<u>-4.274</u>	<u>-6.034</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>-30.170</u>	<u>-25.896</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>0</u>	<u>4.274</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	643.743	555.516
Årets overførte overskud eller underskud	<u>116.032</u>	<u>88.227</u>
	<u>759.775</u>	<u>643.743</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.631.588	5.145.379
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-320.532</u>	<u>-292.561</u>
	<u>5.311.056</u>	<u>4.852.818</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.016.135</u>	<u>3.672.014</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.632 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 8.799 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

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.”

Henrik Klitgaard Simonsen

Direktør

På vegne af: Dam og Qvist Boligudlejning ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-730815166981
IP: 178.155.xxx.xxx
2021-05-27 15:57:25Z

NEM ID 

Morten Mørk Andersen

Direktør

På vegne af: Dam og Qvist Boligudlejning ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161
IP: 212.37.xxx.xxx
2021-05-28 04:02:41Z

NEM ID 

Henrik Esmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...
Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213
IP: 77.233.xxx.xxx
2021-05-28 11:04:14Z

NEM ID 

Morten Mørk Andersen

Dirigent

På vegne af: Dam og Qvist Boligudlejning ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161
IP: 212.37.xxx.xxx
2021-05-31 10:04:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HEWQC-S0B.ID-6CU0W-Y0B1C-G8GIB-JG4MJ

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 tidsstemplet 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/validate>