

Dam og Qvist Boligudlejning ApS
Industrivej 3C, 6760 Ribe

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 36 93 24 65

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2022.

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 2021

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 6. maj 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 6. maj 2022

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
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. 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 676 t.kr. mod 474 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 276 t.kr. mod 116 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt 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 posteringer 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.

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.

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.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	675.569	474.179
1 Personaleomkostninger	-3.679	-464
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-183.918	-186.381
Driftsresultat	487.972	287.334
Andre finansielle indtægter	0	33
2 Øvrige finansielle omkostninger	-134.105	-138.605
Resultat før skat	353.867	148.762
Skat af årets resultat	-78.227	-32.730
Årets resultat	275.640	116.032
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	275.640	116.032
Disponeret i alt	275.640	116.032

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	8.626.057	8.798.674
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.626.057</u>	<u>8.798.674</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.626.057</u>	<u>8.798.674</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	49.387	16.800
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>4.600</u>
Tilgodehavender i alt	<u>49.387</u>	<u>21.400</u>
Likvide beholdninger	<u>32.906</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>82.293</u>	<u>21.400</u>
Aktiver i alt	<u>8.708.350</u>	<u>8.820.074</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	1.035.415	759.775
Egenkapital i alt	<u>1.085.415</u>	<u>809.775</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	4.986.036	5.311.052
Anden gæld	1.803.665	1.453.389
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	166.823	162.359
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.956.524</u>	<u>6.926.800</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	324.022	320.532
Gæld til pengeinstitutter	623	450.180
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.603	29.270
Selskabsskat	50.814	40.550
Anden gæld	248.350	231.599
Periodeafgrænsningsposter	24.999	11.368
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>666.411</u>	<u>1.083.499</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.622.935</u>	<u>8.010.299</u>
Passiver i alt	<u>8.708.350</u>	<u>8.820.074</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.679	464
	<u>3.679</u>	<u>464</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	134.105	138.605
	<u>134.105</u>	<u>138.605</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	9.533.485	9.540.051
Tilgang i årets løb	46.090	28.223
Kostpris 31. december 2021	<u>9.579.575</u>	<u>9.568.274</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-769.600	-587.493
Årets afskrivninger	-183.918	-182.107
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-953.518</u>	<u>-769.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>8.626.057</u>	<u>8.798.674</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2021	30.170	30.170
Kostpris 31. december 2021	<u>30.170</u>	<u>30.170</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-30.170	-25.896
Årets afskrivninger	0	-4.274
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-30.170</u>	<u>-30.170</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2021	759.775	643.743
Årets overførte overskud eller underskud	<u>275.640</u>	<u>116.032</u>
	<u>1.035.415</u>	<u>759.775</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.310.058	5.631.584
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-324.022</u>	<u>-320.532</u>
	<u>4.986.036</u>	<u>5.311.052</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.679.765</u>	<u>4.016.135</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.310 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 8.626 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.050 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		

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.

Morten Mørk Andersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-647168882161
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2022 kl.: 11:17:37
Underskrevet med NemID

Henrik Klitgaard Simonsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-730815166981
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2022 kl.: 08:52:05
Underskrevet med NemID

Henrik Esmann

Som Revisor NEM ID
RID: 1255074332213
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2022 kl.: 14:39:33
Underskrevet med NemID

Morten Mørk Andersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-647168882161
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 14:24:08
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 2095e0rhMKX247581123

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.