

**Dam og Qvist Boligudlejning ApS**

**Industrivej 3C, 6760 Ribe**

---

**Årsrapport for**

**2019**

---

**CVR-nr. 36 93 24 65**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2020.

---

**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 2019**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 22. juni 2020

### 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 2019 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 22. juni 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor  
mne27728

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Dam og Qvist Boligudlejning ApS Industrivej 3C 6760 Ribe
	CVR-nr.: 36 93 24 65
	Stiftet: 22. juni 2015
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Morten Mørk Andersen, Direktør Henrik Klitgaard Simonsen, Direktør
<b>Revisor</b>	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 395 t.kr. mod 459 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 88 t.kr. mod 127 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 ved drift af ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen for den periode som lejen omfatter.

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 indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 fremadrettet 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.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år
Installationer	12 - 15 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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.

Andre gældsforpligtelser 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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>394.959</b>	<b>459.119</b>
1 Personaleomkostninger	-3.038	-12.567
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-158.742	-155.628
<b>Driftsresultat</b>	<b>233.179</b>	<b>290.924</b>
Andre finansielle indtægter	1	368
2 Øvrige finansielle omkostninger	-119.567	-128.150
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.613</b>	<b>163.142</b>
Skat af årets resultat	-25.386	-36.332
<b>Årets resultat</b>	<b>88.227</b>	<b>126.810</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	88.227	126.810
<b>Disponeret i alt</b>	<b>88.227</b>	<b>126.810</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	8.952.558	7.874.291
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.274	10.308
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.956.832</u>	<u>7.884.599</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>8.956.832</b></u>	<u><b>7.884.599</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	33.134	0
	Andre tilgodehavender	33.109	0
	Tilgodehavender i alt	<u>66.243</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>66.243</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>9.023.075</b></u>	<u><b>7.884.599</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	643.743	555.515
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>693.743</b>	<b>605.515</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	17.020	44.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>17.020</b>	<b>44.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	4.852.818	5.146.002
Anden gæld	1.260.011	1.003.883
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	158.013	153.993
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.270.842	6.303.878
Kortfristet del af langfristet gæld	292.561	290.527
Gæld til pengeinstitutter	1.308.731	376.472
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.331	21.195
Selskabsskat	0	54.282
Anden gæld	348.671	179.108
Periodeafgrænsningsposter	19.176	9.122
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.041.470	930.706
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.312.312</b>	<b>7.234.584</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.023.075</b>	<b>7.884.599</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>3.038</u>	<u>12.567</u>
	<u><b>3.038</b></u>	<u><b>12.567</b></u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>119.567</u>	<u>128.150</u>
	<u><b>119.567</b></u>	<u><b>128.150</b></u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	8.309.076	8.309.076
Tilgang i årets løb	<u>1.230.975</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<u><b>9.540.051</b></u>	<u><b>8.309.076</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-434.785	-285.191
Årets afskrivninger	<u>-152.708</u>	<u>-149.594</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<u><b>-587.493</b></u>	<u><b>-434.785</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>8.952.558</b></u>	<u><b>7.874.291</b></u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2019	<u>30.170</u>	<u>30.170</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<u><b>30.170</b></u>	<u><b>30.170</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-19.862	-13.828
Årets afskrivninger	<u>-6.034</u>	<u>-6.034</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<u><b>-25.896</b></u>	<u><b>-19.862</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>4.274</b></u>	<u><b>10.308</b></u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>50.000</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	555.516	428.705
Årets overførte overskud eller underskud	<u>88.227</u>	<u>126.810</u>
	<u><b>643.743</b></u>	<u><b>555.515</b></u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.145.379	5.436.529
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-292.561</u>	<u>-290.527</u>
	<u><b>4.852.818</b></u>	<u><b>5.146.002</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.672.014</u>	<u>3.972.990</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.145 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 8.953 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

2020-06-24 03:39:13Z

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

2020-06-24 07:11:09Z

NEM ID 

## Henrik Esmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-06-24 09:02:30Z

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

2020-06-25 05:33:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YWKE-K8AV2-LO2IG-GFZOX-L30LC-IH87N

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](mailto: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>