

**Dam og Qvist Boligudlejning ApS**  
**Industrivej 3C, 6760 Ribe**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2023.

---

**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 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen 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.

Ribe, den 21. juni 2023

### 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 2022 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 revisorers 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 21. juni 2023

### **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
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. 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 689 t.kr. mod 676 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 291 t.kr. mod 276 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.

Selskabet 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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.

### 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.

#### 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 acontoskatte.

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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>689.228</b>	<b>675.569</b>
1 Personaleomkostninger	-675	-3.679
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-184.822	-183.918
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>503.731</b>	<b>487.972</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-130.606	-134.105
<b>Resultat før skat</b>	<b>373.125</b>	<b>353.867</b>
Skat af årets resultat	-82.566	-78.227
<b>Årets resultat</b>	<b>290.559</b>	<b>275.640</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	290.559	275.640
<b>Disponeret i alt</b>	<b>290.559</b>	<b>275.640</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	8.459.521	8.626.057
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.459.521</u>	<u>8.626.057</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.459.521</u></b>	<b><u>8.626.057</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udsudte skatteaktiver	<u>83.025</u>	<u>49.387</u>
Tilgodehavender i alt	<u>83.025</u>	<u>49.387</u>
Likvide beholdninger	<u>11.168</u>	<u>32.906</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>94.193</u></b>	<b><u>82.293</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.553.714</u></b>	<b><u>8.708.350</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	1.326.005	1.035.415
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>1.376.005</b></u>	<u><b>1.085.415</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.687.581	4.986.036
	Anden gæld	1.678.648	1.803.665
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	171.411	166.823
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.537.640</u>	<u>6.956.524</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	301.933	324.022
	Gæld til pengeinstitutter	629	623
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.550	17.603
	Selskabsskat	86.204	50.814
	Anden gæld	208.673	248.350
	Periodeafgrænsningsposter	21.080	24.999
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>640.069</u>	<u>666.411</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>7.177.709</b></u>	<u><b>7.622.935</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>8.553.714</b></u>	<u><b>8.708.350</b></u>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	675	3.679
	<u>675</u>	<u>3.679</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	130.606	134.105
	<u>130.606</u>	<u>134.105</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	9.544.785	9.533.485
Tilgang i årets løb	53.076	46.090
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>9.597.861</u>	<u>9.579.575</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-953.518	-769.600
Årets afskrivninger	-184.822	-183.918
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<u>-1.138.340</u>	<u>-953.518</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>8.459.521</u>	<u>8.626.057</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2022	30.170	30.170
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>30.170</u>	<u>30.170</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-30.170	-30.170
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<u>-30.170</u>	<u>-30.170</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2022	1.035.446	759.775
Årets overførte overskud eller underskud	<u>290.559</u>	<u>275.640</u>
	<b><u>1.326.005</u></b>	<b><u>1.035.415</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.989.514	301.933	4.687.581	3.447.471
Anden gæld	1.678.648	0	1.678.648	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>171.411</u>	<u>0</u>	<u>171.411</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.839.573</u></b>	<b><u>301.933</u></b>	<b><u>6.537.640</u></b>	<b><u>3.447.471</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.990 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.460 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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Mørk Andersen  
Direktør  
ID: 2c95de83-cc3a-4db9-b9f4-d0702527b1bb  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 07:54:11  
Underskrevet med MitID



## Henrik Klitgaard Simonsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Klitgaard Simonsen  
Direktør  
ID: 14cb13e9-4932-41fb-bc54-e127f39f87af  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 21:08:39  
Underskrevet med MitID



## Henrik Esmann

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Henrik Esmann  
Revisor  
ID: 1255074332213  
CVR-match med dansk NemID  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 11:59:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Morten Mørk Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Mørk Andersen  
Dirigent  
ID: 2c95de83-cc3a-4db9-b9f4-d0702527b1bb  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 12:25:17  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 30c6cbqkMMP250272778

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](http://www.esignatur.dk).