

## **DEOS Invest ApS**

**Mikkelhøj 86**

**4736 Karrebæksminde**

**CVR-nummer 38395610**

## **Årsrapport**

**1. maj 2018 - 30. april 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. september 2019

---

Kim Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

DEOS Invest ApS  
Mikkelhøj 86  
4736 Karrebæksminde

Hjemstedskommune: Næstved  
CVR-nummer: 38395610  
Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019

### Direktion

Kim M. Nielsen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2018 - 30. april 2019 for DEOS Invest 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. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karrebæksminde, 19. september 2019

**Direktionen:**

Kim M. Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i DEOS Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DEOS Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores videns 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.

Slagelse, 19. september 2019

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Arne Laursen

Partner, Registreret revisor

mne16036

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsinvestering og udlejning heraf samt at være moderselskab for DEOS ApS.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 807 t.DKK mod 4.628 t.DKK sidste år. Årsagen til fald i årets resultat skyldes primært, at datterselskabet i 2017/18 solgte agenturet.

Årets udvikling og resultat anses på baggrund heraf for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>484.398</b>	<b>524</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-178.082	-156
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>306.316</b>	<b>367</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	680.771	4.354
	Finansielle indtægter	450	0
1	Finansielle omkostninger	-110.569	-102
	<b>Resultat før skat</b>	<b>876.968</b>	<b>4.619</b>
	Skat af årets resultat	-70.230	8
	<b>Årets resultat</b>	<b>806.738</b>	<b>4.628</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	54.000	53
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	680.771	4.354
	Overført resultat	71.967	220
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>806.738</b>	<b>4.628</b>
2	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. april</b>			
	Grunde og bygninger	5.543.976	5.722
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.543.976</b>	<b>5.722</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.002.198	7.321
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>8.002.198</b>	<b>7.321</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.546.173</b>	<b>13.043</b>
	Udsudte skatteaktiver	9.373	26
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.424.444	1.233
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.433.817</b>	<b>1.260</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.607.702</b>	<b>1.788</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.041.519</b>	<b>3.048</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.587.692</b>	<b>16.091</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>		
	Virksomhedskapital	60.000	60
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.079.537	5.399
	Overført resultat	4.225.189	4.153
	Foreslået udbytte	54.000	53
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.418.726</b>	<b>9.665</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.977.084	3.058
	Selskabsskat	211.174	1.297
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.188.258</b>	<b>4.355</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	80.564	81
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.418.775	1.805
	Selskabsskat	1.297.164	0
	Anden gæld	112.685	114
	Periodeafgrænsningsposter	59.520	60
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.980.708</b>	<b>2.072</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.168.967</b>	<b>6.426</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.587.692</b>	<b>16.091</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18			
	DKK	1.000 DKK			
<b>1 Finansielle omkostninger</b>					
Renter tilknyttede virksomheder	66.826	53			
Andre finansielle omkostninger	43.743	50			
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>110.569</b>	<b>102</b>			
<b>2 Antal beskæftigede</b>					
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).					
<b>3 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Reserver</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>for netto-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
	<b>tal</b>	<b>opskriv-</b>			
		<b>ninger</b>			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	60	5.399	4.153	53	9.665
Udbetalt udbytte	0	0	0	-53	-53
Årets resultat	0	681	72	54	807
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60</b>	<b>6.080</b>	<b>4.225</b>	<b>54</b>	<b>10.419</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år			2.232.733		2.420
<b>5 Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter. Den samlede hæftelse andrager på balancetidspunktet DKK 1.508.338.					
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 3.452.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 5.543.976					

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for perioden indtægten vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger som kan direkte henføres til lejeindtægterne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0%

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# 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.”

## Kim Michael Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-722204835636

IP: 62.66.xxx.xxx

2019-09-23 08:50:44Z

NEM ID 

## Arne Laursen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159964086274

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-09-23 08:53:40Z

NEM ID 

## Kim Michael Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-722204835636

IP: 62.66.xxx.xxx

2019-09-23 09:04:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FVSQK-PPA21-Z2MOO-TXBTX-JZ4AO-AE017

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>