

## **DEOS Invest ApS**

**Mikkelhøj 86**

**4736 Karrebæksminde**

**CVR-nummer 38395610**

## **Årsrapport**

**1. maj 2020 - 30. april 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. oktober 2021

---

Kim M. Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

DEOS Invest ApS  
Mikkelhøj 86  
4736 Karrebæksminde

Hjemstedskommune: 4700 Næstved  
CVR-nummer: 38395610  
Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021

### 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 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, 12. oktober 2021

**Direktionen:**

Kim M. Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i DEOS Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DEOS Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 12. oktober 2021

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom  
Partner, Registreret revisor  
mne15744

## 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 408 TDKK mod sidste års underskud 125 TDKK. Efter indregning af årets overskud er egenkapitalen 10.592 TDKK.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>320.362</b>	<b>417</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-177.949	-178
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>142.413</b>	<b>239</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	27.026	-82
	Finansielle indtægter	369.064	0
1	Finansielle omkostninger	-59.475	-270
	<b>Resultat før skat</b>	<b>479.028</b>	<b>-114</b>
	Skat af årets resultat	-70.865	-11
	<b>Årets resultat</b>	<b>408.163</b>	<b>-125</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	56.500	55
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	27.026	-5.082
	Overført resultat	324.637	4.902
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>408.163</b>	<b>-125</b>

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. april</b>		
	Grunde og bygninger	5.330.924	5.509
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.330.924</b>	<b>5.509</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.946.796	2.920
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.946.796</b>	<b>2.920</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.277.720</b>	<b>8.429</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.134	0
	Udskudte skatteaktiver	48.853	8
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	191
	Tilgodehavende skat	256.000	78
	Andre tilgodehavender	1.399	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>319.386</b>	<b>277</b>
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.618.105	1.863
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>3.618.105</b>	<b>1.863</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.368.153</b>	<b>3.024</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.305.644</b>	<b>5.164</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.583.363</b>	<b>13.593</b>



Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>		
	Virksomhedskapital	60.000	60
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.024.135	997
	Overført resultat	9.451.846	9.127
	Foreslået udbytte	56.500	55
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.592.480</b>	<b>10.240</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.651.730	2.804
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	6.629	10
	Selskabsskat	104.625	0
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.762.984</b>	<b>2.814</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	127.063	127
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	48
	Selskabsskat	0	178
	Anden gæld	88.836	114
	Periodeafgrænsningsposter	0	60
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>227.899</b>	<b>539</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.990.883</b>	<b>3.353</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.583.363</b>	<b>13.593</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april					
Saldo primo	60	997	9.127	55	10.240
Udbetalt udbytte	0	0	0	-55	-55
Årets resultat	0	27	325	57	408
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60</b>	<b>1.024</b>	<b>9.452</b>	<b>57</b>	<b>10.592</b>

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	0	56
Andre finansielle omkostninger	59.475	214
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>59.475</b>	<b>270</b>
<b>2 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.863.304	0
Årets realiserede handler	1.435.251	2.000
Værdipapirer, kursregulering	319.550	-137
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>3.618.105</b>	<b>1.863</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.978.607	2.106
<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 111 TDKK.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpanterbreve i ejendommene med nom. 2.835 TDKK. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med 5.330 TDKK		

## 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab

## Anvendt regnskabspraksis

---

vedrørende værdipapirer 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# 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

2021-10-13 08:45:16 UTC

NEM ID 

## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-10-13 09:02:26 UTC

NEM ID 

## Kim Michael Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-722204835636

IP: 62.66.xxx.xxx

2021-10-13 09:35:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NXAEK-KA16I-PWSE5-BG553-2MCC3-TSO70

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 tidsstempelt 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>