

DEOS Invest ApS

Mikkelhøj 86

4736 Karrebæksminde

CVR-nummer 38395610

Årsrapport

1. maj 2022 - 30. april 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. oktober 2023

Kim M. Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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 2022 - 30. april 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, 26. oktober 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 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 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, 26. oktober 2023

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 underskud på 38 TDKK mod sidste års underskud på 131 TDKK. Efter indregning af årets overskud er egenkapitalen 10.309 TDKK.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	301.136	239
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-173.857	-207
	Resultat før finansielle poster	127.279	32
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.043	-96
1	Finansielle indtægter	37.938	92
	Finansielle omkostninger	-225.398	-169
	Resultat før skat	-51.138	-142
	Skat af årets resultat	12.254	11
	Årets resultat	-38.884	-131
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	58.900	57
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.043	-96
	Overført resultat	-106.827	-92
	Resultatdisponering i alt	-38.884	-131

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. april		
	Grunde og bygninger	4.950.256	5.124
	Materielle anlægsaktiver	4.950.256	5.124
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.859.610	2.851
	Finansielle anlægsaktiver	2.859.610	2.851
	Anlægsaktiver i alt	7.809.866	7.975
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	300.304	145
	Udskudte skatteaktiver	83.192	65
	Tilgodehavende skat	151.572	65
	Tilgodehavender	535.068	275
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.373.412	3.538
	Værdipapirer og kapitalandele	3.373.412	3.538
	Likvide beholdninger	1.331.181	1.526
	Omsætningsaktiver i alt	5.239.662	5.339
	Aktiver i alt	13.049.527	13.313

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	60.000	60
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	936.949	928
	Overført resultat	9.253.040	9.360
	Foreslået udbytte	58.900	57
	Egenkapital i alt	10.308.889	10.405
	Gæld til realkreditinstitutter	2.550.988	2.605
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	5
4	Langfristede gældsforpligtelser	2.550.988	2.610
	Gæld til realkreditinstitutter	67.981	93
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.849	12
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	11.363	0
	Selskabsskat	0	105
	Anden gæld	89.458	89
	Kortfristede gældsforpligtelser	189.651	298
	Gældsforpligtelser i alt	2.740.639	2.908
	Passiver i alt	13.049.527	13.313
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	928	9.360	57	10.405
Udbetalt udbytte	0	0	0	-57	-57
Årets resultat	0	9	-107	59	-39
Egenkapital ultimo	60	937	9.253	59	10.309

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	4
Andre finansielle indtægter	37.938	88
Finansielle indtægter i alt	37.938	92
2 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.538.160	3.618
Årets realiserede handler	9.320	36
Værdipapirer, kursregulering	-174.068	-115
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	3.373.412	3.538
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.217.978	2.218
5 Eventualforpligtelser		
<p>Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden DEOS ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med DEOS ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 30. april 2023. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.</p>		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. 2.619 TDKK. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med 4.950 TDKK</p>		

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%

Finansielle anlægsaktiver

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.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven

Anvendt regnskabspraksis

reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

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.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

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.

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: f50bac81-bf2a-473d-8076-83f7f23ce2c6

IP: 163.116.xxx.xxx

2023-10-30 08:39:36 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-30 08:40:22 UTC



Kim Michael Nielsen

Dirigent

Serienummer: f50bac81-bf2a-473d-8076-83f7f23ce2c6

IP: 163.116.xxx.xxx

2023-10-30 08:51:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: KODEW-GT7HC-OB05H-6EDKD-5IISI-AZ400

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>