

**Dæmningen 66-68 ApS**  
Flegborg 2A, 1.tv, 7100 Vejle

**CVR-nr. 38 87 03 94**

**Årsrapport**

**2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2021

---

Michael Utoft  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Dækningen 66-68 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. november 2021

**Direktion**

Michael Utoft

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Dæmningen 66-68 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Dæmningen 66-68 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Ikast, den 25. november 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor  
mne16538

Helle Medom Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34475

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Dæmningen 66-68 ApS Flegborg 2A, 1.tv 7100 Vejle
	CVR-nr.: 38 87 03 94
	Stiftet: 22. august 2017
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Michael Utoft
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Danmark, Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C
<b>Advokatforbindelse</b>	Codex Advokat P/S, Damhaven 5B, 7100 Vejle
<b>Modervirksomhed</b>	M. UTOFT HOLDING ApS, Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet investerer i erhvervs- og boligudlejningsejendomme, som renoveres og sælges eller lejes ud.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.178 t.kr. mod 2.820 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.968 t.kr. mod 5.625 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er i regnskabsåret solgt med overtagelse 1. oktober 2021. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi pr. statusdagen.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dæmningen 66-68 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Varebeholdninger

Ejendomme bestemt for salg måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsessummen for grundene samt foretagne omkostninger til opbygning af ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dæmningen 66-68 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 balance-dagens 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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.177.851</b>	<b>2.820.240</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	3.421.860	4.745.503
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.599.711</b>	<b>7.565.743</b>
Andre finansielle indtægter	0	440
1 Øvrige finansielle omkostninger	-512.311	-354.620
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.087.400</b>	<b>7.211.563</b>
2 Skat af årets resultat	-1.119.138	-1.586.440
<b>Årets resultat</b>	<b>3.968.262</b>	<b>5.625.123</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	14.200.000	0
Overføres til overført resultat	0	5.625.123
Disponeret fra overført resultat	-10.231.738	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.968.262</b>	<b>5.625.123</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	41.770.125	38.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.770.125</u>	<u>38.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>41.770.125</u></b>	<b><u>38.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme bestemt for salg	0	6.842.214
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>6.842.214</u>
Udskudte skatteaktiver	4.200	0
Andre tilgodehavender	51.403	546.944
Tilgodehavender i alt	<u>55.603</u>	<u>546.944</u>
Likvide beholdninger	<u>427.018</u>	<u>352.142</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>482.621</u></b>	<b><u>7.741.300</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>42.252.746</u></b>	<b><u>45.741.300</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>	2021	2020
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	315.984	10.547.722
Foreslået udbytte for regnskabsåret	14.200.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.565.984</u></b>	<b><u>10.597.722</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	2.121.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.121.200</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	0	10.338.931
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	10.338.931
Kortfristet del af langfristet gæld	10.359.076	626.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000	425.538
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.918.907	20.217.203
Selskabsskat	3.244.538	445.588
5 Anden gæld	837.449	845.815
Periodeafgrænsningsposter	305.792	122.315
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.686.762</u>	<u>22.683.447</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>27.686.762</u></b>	<b><u>33.022.378</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>42.252.746</u></b>	<b><u>45.741.300</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	4.922.599	0	4.972.599
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>5.625.123</u>	<u>0</u>	<u>5.625.123</u>
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	10.547.722	0	10.597.722
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-10.231.738</u>	<u>14.200.000</u>	<u>3.968.262</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>315.984</u></b>	<b><u>14.200.000</u></b>	<b><u>14.565.984</u></b>

## Noter

	2020/21	2019/20
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	381.116	232.294
Andre finansielle omkostninger	131.195	122.326
	<b>512.311</b>	<b>354.620</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	3.244.538	445.588
Årets regulering af udskudt skat	-2.125.400	1.140.852
	<b>1.119.138</b>	<b>1.586.440</b>
	30/6 2021	30/6 2020
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	28.358.396	25.003.899
Tilgang i årets løb	348.265	3.354.497
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>28.706.661</b>	<b>28.358.396</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	9.641.604	4.896.101
Årets regulering til dagsværdi	3.421.860	4.745.503
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b>13.063.464</b>	<b>9.641.604</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>41.770.125</b>	<b>38.000.000</b>

Investeringsejendom består af en projektejendom i Vejle, som er anskaffet i 2017 og ombygget i 2018 og 2019. Ombygningen blev færdiggjort i sidste regnskabsår. Ejendommen består af fire erhvervslokaler samt 13 beboelseslejemål. Den årlige leje udgør ca. 2.600 t.kr.

Investeringsejendommen er i regnskabsåret solgt med overtagelse 1. oktober 2021. Dagsværdien pr. 30. juni 2021 er derfor værdiansat svarende til den efterfølgende realiserede handelsværdi.

## Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.359.076	10.965.919
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-10.359.076</u>	<u>-626.988</u>
	<b>0</b>	<b>10.338.931</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>7.792.923</u>

### 5. Anden gæld

Anden gæld udgør gæld til lejere samt depositum 826 t.kr. mod 846 t.kr. sidste år.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.359 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 41.770 t.kr.

Selskabet har pantsat ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Værdien af investeringsejendommen er indregnet med 41.770 t.kr. Pr. 30. juni 2021 udgør bankgælden 0 t.kr.

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni	41.770.125
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>3.421.860</u>

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

I forbindelse med salg af investeringsejendom har selskabet stillet en leje garanti på årligt op til 866 t.kr. Leje garantien løber frem til 30. juni 2023, og den samlede forpligtelse kan derfor andrage 2.598 t.kr.



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M. UTOFT HOLDING ApS, CVR-nr. 27705499 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.