



**Dorsab ApS**  
Østerløkke 5, Agtrup  
6091 Bjert

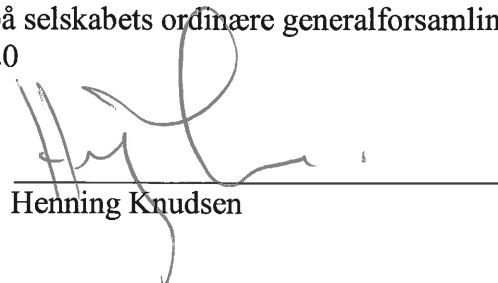
CVR-nummer: 39 37 96 19

**ÅRSRAPPORT FOR 2019**

1. januar 2019 til 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4/6 2020

Dirigent:



Henning Knudsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                                | 3  |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring          | 4  |
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                     |    |
| Ledelsesberetning                                | 6  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b> |    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7  |
| Resultatopgørelse                                | 10 |
| Balance  | 11 |
| Noter  | 13 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 for Dorsab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

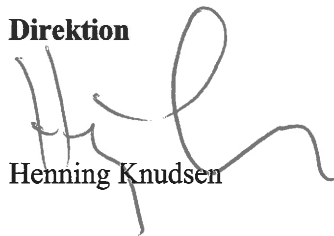
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet og årsregnskabsloven for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjert, den 28/5 2020

**Direktion**



Henning Knudsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

**Til kapitalejerne i Dorsab ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Dorsab ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

**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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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 review af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

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.

Sønderborg, den 28/5 2020

**Revision- og Regnskabskontoret ApS**

Registrerede revisorer

CVR-nummer 28902867



Carsten Paulsen HD

Registreret revisor

mne28607

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i de første regnskabsår bestået i anskaffelse, opførelse og udlejning af investeringsejendomme til beboelse.

**Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat i indeværende regnskabsår udgør kr. 118.656 og status balancerer med kr. 5.215.479 med en egenkapital på kr. 232.380.

Selskabet har indeværende regnskabsår afsluttet nyopførelse af sidste 2 af i alt 4 nye ejendomme, hvorefter alle ejendomme er udlejet.

Der har der ud over ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver anden omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Dorsab ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

For resultatopgørelsen er valgt opstilling efter den artsopdelte form.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder sammendrag af nettoomsætning herunder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, valutakursreguleringer og låneomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Skat af årets resultat**

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 22%.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, og underleverandører samt direkte lønforbrug.

Der afskrives ikke på grunde og investeringsejendomme under opførelse. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                       | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 100 år          | 2.698 tkr.       |

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 13.800 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter under bruttofortjeneste og tab indregnes under andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under tilgodehavender omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Egenkapital****Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris som svarer til det modtagne provenu efter væsentlige afholdte låneomkostninger.

I efterfølgende perioder måles forpligtelsen til amortiseret kostpris, som svarer til den nominelle restgæld reduceret med forholdsmæssig andel af kurstab og låneomkostninger. Således indregnes forskellen mellem kostprisen og den nominelle restgæld under finansielle omkostninger i resultatopgørelsen i takt med afdrag hvert år over låneperioden.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominel gæld.

**Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter i passiver indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

|   | 2019<br>kr.    | 2018<br>tkr. |
|---|----------------|--------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  | <b>251.990</b> | <b>81</b>    |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -25.234        | -8           |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>226.756</b> | <b>73</b>    |
| Andre finansielle omkostninger                                    | -67.444        | -53          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>159.312</b> | <b>20</b>    |
| Skat af årets resultat  | -40.656        | -6           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>118.656</b> | <b>14</b>    |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                        |                |              |
| Overført resultat   | 118.656        | 14           |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b>118.656</b> | <b>14</b>    |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

|  | 2019<br>kr.      | 2018<br>tkr. |
|--|------------------|--------------|
| Investeringsejendomme                    | 5.187.762        | 2.322        |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 0                | 2.630        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          | <b>5.187.762</b> | <b>4.952</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                     | <b>5.187.762</b> | <b>4.952</b> |
| <br>                                     |                  |              |
| <b>Likvide beholdninger</b>              | <b>27.717</b>    | <b>57</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                 | <b>27.717</b>    | <b>57</b>    |
| <br>                                     |                  |              |
| <b>AKTIVER</b>                           | <b>5.215.479</b> | <b>5.009</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

|  | 2019<br>kr.      | 2018<br>tkr. |
|--|------------------|--------------|
| Anpartskapital                                       | 100.000          | 100          |
| Overført resultat                                    | 132.380          | 14           |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                   | <b>232.380</b>   | <b>114</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 3.397.336        | 3.528        |
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>3.397.336</b> | <b>3.528</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 133.124          | 134          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 12.500           | 6            |
| Selskabsskat   | 656              | 6            |
| Anden gæld   | 99.100           | 106          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse             | 1.340.383        | 1.115        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>1.585.763</b> | <b>1.367</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                             | <b>4.983.099</b> | <b>4.895</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>5.215.479</b> | <b>5.009</b> |
| <b>2 Eventualforpligtelser</b>                       |                  |              |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>       |                  |              |

## NOTER

|  | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|-------------------|-------------------|------------------------|
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                   |                   |                        |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 3.530.460         | 133.124           | 2.991.802              |
|  | <u>3.530.460</u>  | <u>133.124</u>    | <u>2.991.802</u>       |

**2 Eventualforpligtelser**

Ingen

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme ved realkreditpantebreve på nom. kr. 3.800.000.

Endvidere ligger der ejerpantebrev på nom. kr. 3.000.000 til sikkerhed for bankengagement.

Den bogførte værdi af pantsatte investeringsejendomme andrager i alt kr. 5.187.762.