

Dam Mortensen Invest ApS

Købkesvej 26 st
5230 Odense M

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/09/2020

Maria Dam Mortensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
-------------------------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Dam Mortensen Invest ApS
 Købkesvej 26 st
 5230 Odense M

CVR-nr: 39401002
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER
 Vesterbro 9, 1
 5000 Odense C
 DK Danmark
CVR-nr: 76637415
P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Dam Mortensen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 01/09/2020

Direktion

Maria Dam Mortensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Dam Mortensen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dam Mortensen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 på

grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed. 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 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 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.

Odense, 01/09/2020

Finn Høffner , mne502

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af boligejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1 og 3.

Usædvanlige forhold

Der henvises til note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager t.kr. -166.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som i væsentlig grad påvirker årsrapporten pr. 31. december 2019.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet blev sidste år aflagt efter reglerne om microvirksomheder, men er i 2019 aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Dette har ikke haft betydning for resultatopgørelse, aktiver eller passiver.

Væsentlige fejl tidligere år

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse tkr. 2.115 blev fejlagtigt sidste år lagt samme med registreret kapital tkr. 50. Dette bevirkede, at egenkapitalen 2018 var tkr. 2.115 for høj og gældsforpligtelser tkr. 2.115 for lav. Dette er nu tilrettet, ligesom sammenligningstal 2018 er tilrettet. Forholdet har ikke påvirket resultatopgørelse, aktiver eller balancesum.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste i den eksterne årsrapport.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjenesten/bruttotabet består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, forsikring, vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel udviser afkast på 5,6 - 7,1% i 2019 for investeringsejendommene.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilet sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		10.372	63.248
Personaleomkostninger		0	-300
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-7.203
Resultat af ordinær primær drift		10.372	55.745
Andre finansielle indtægter		0	979
Øvrige finansielle omkostninger		-212.574	-44.334
Ordinært resultat før skat		-202.202	12.390
Skat af årets resultat		35.964	0
Årets resultat		-166.238	12.390
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	12.390
Overført resultat		-166.238	0
I alt		-166.238	12.390

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		8.461.636	7.786.849
Materielle anlægsaktiver i alt	1	8.461.636	7.786.849
Anlægsaktiver i alt		8.461.636	7.786.849
Udskudte skatteaktiver		43.745	0
Andre tilgodehavender		90.643	0
Tilgodehavender i alt		134.388	0
Likvide beholdninger		78.303	670.064
Omsætningsaktiver i alt		212.691	670.064
Aktiver i alt		8.674.327	8.456.913

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-153.853	12.388
Egenkapital i alt		-103.853	62.388
Gæld til realkreditinstitutter		5.723.419	6.031.260
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.723.419	6.031.260
Gæld til banker		257.898	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.188	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.000	248.265
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.722.675	2.115.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.054.761	2.363.265
Gældsforpligtelser i alt		8.778.180	8.394.525
Passiver i alt		8.674.327	8.456.913

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	7.786.849
Tilgang	674.787
Afgang	0
Kostpris ultimo	8.461.636
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.461.636

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsjendommene består af 3 boligudlejningsejendomme. Den ene ejendom er frasolgt primo 2020 og indgår ikke i afkastberegningen.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast.

Investeringsjendommens driftsafkast på 5,6 - 7,1% er beregnet ud fra en årlig lejeindtægt på tkr. 384 og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 67 samt en udlejningsprocent på 100.

Ejendommene er værdiansat ud fra et afkast på 5,6 - 7,1% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 376.

2. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse tkr. 2.115 blev fejlagtigt sidste år lagt sammen med registreret kapital tkr. 50. Dette bevirkede, at egenkapitalen 2018 var tkr. 2.155 for høj og gældsforpligtelser tkr. 2.115 for lav. Dette er nu tilrettet, ligesom sammenligningstal 2018 er tilrettet. Forholdene har ikke påvirket resultatopgørelse, aktiver eller balancesum.

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Der er iværksat forskellige initiativer, der har været med til at vende tidligere års negative resultater, bl.a. er en ejendom frasolgt i 2020 og de 2 øvrige ejendomme er fuldt udlejet. Det er ledelsens opfattelse, at disse initiativer igen i 2020 vil have en positiv indflydelse på resultatet. Det er ledelsens opfattelse, at dette fortsat vil påvirke den samlede drift i positiv retning.

Selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at den fornødne likviditet vil blive stillet til rådighed for det kommende års drift. På denne baggrund aflægges ledelsen årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I ejendommene er der tinglyst sikkerhed for gæld til realkreditinstitut pant i investeringsejendomme tkr. 6.172, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 8.416.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1