

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## **DMR Invest ApS**

**Birkevej 8  
6270 Tønder**

**CVR-nr. 39 49 00 48**

## **Årsrapport for 2023/24**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 09/10 2024

---

Marco Bossen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024	9
Balance pr. 30. april 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DMR Invest ApS  
Birkevej 8  
6270 Tønder

CVR-nr.: 39 49 00 48  
Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024  
Hjemsted: Tønder

### Direktion

Marco Bossen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for DMR 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 9. oktober 2024

### Direktion

Marco Bossen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i DMR Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for DMR Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 9. oktober 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33225

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 331.624, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.711.942.

Årets resultat er tilfredsstillende.

### Finansiering

Til sikring af selskabets fremtidige drift har selskabets anpartshavere indvilget i at opretholde nuværende mellemregninger og udvide i takt med behov herfor.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DMR Invest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter- og omkostninger.

### Nettoomsætning

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til nominel værdi.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.169.883</b>	<b>698.803</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(22.289)</u>	<u>2.414.200</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.147.594</b>	<b>3.113.003</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(692.965)</u>	<u>(395.835)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>454.629</b>	<b>2.717.168</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(123.005)</u>	<u>(636.130)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>331.624</u></b>	<b><u>2.081.038</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>331.624</u>	<u>2.081.038</u>
		<b><u>331.624</u></b>	<b><u>2.081.038</u></b>

**Balance pr. 30. april 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		23.959.074	21.523.286
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>23.959.074</u>	<u>21.523.286</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>23.959.074</u>	<u>21.523.286</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.185
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>10.185</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.207</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.207</u>	<u>10.185</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>23.963.281</u>	<u>21.533.471</u>

**Balance pr. 30. april 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		75.000	75.000
Overført resultat		4.636.942	4.305.321
<b>Egenkapital</b>		<b>4.711.942</b>	<b>4.380.321</b>
Hensættelse til udskudt skat		806.152	811.055
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>806.152</b>	<b>811.055</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.220.614	5.227.449
Deposita		344.750	288.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.565.364</b>	<b>5.516.199</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	160.586	0
Banker		322.365	449.694
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	12.608
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.066.000
Gæld til kapitalinteressere		8.561.752	9.144.079
Selskabsskat		203.897	152.504
Anden gæld		77.526	1.011
Periodeafgrænsningsposter		553.697	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.879.823</b>	<b>10.825.896</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.445.187</b>	<b>16.342.095</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.963.281</b>	<b>21.533.471</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. maj 2023	75.000	4.305.318	4.380.318
Årets resultat	0	331.624	331.624
<b>Egenkapital 30. april 2024</b>	<b>75.000</b>	<b>4.636.942</b>	<b>4.711.942</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	110.266	99.506
Andre finansielle omkostninger	<u>582.699</u>	<u>296.329</u>
	<b><u>692.965</u></b>	<b><u>395.835</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	127.908	105.006
Årets udskudte skat	<u>(4.903)</u>	<u>531.124</u>
	<b><u>123.005</u></b>	<b><u>636.130</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. maj 2023		17.836.672
Tilgang i årets løb		2.861.427
Afgang i årets løb		<u>(403.350)</u>
Kostpris 30. april 2024		<u>20.294.749</u>
Værdireguleringer 1. maj 2023		3.686.614
Årets værdireguleringer		<u>(22.289)</u>
Værdireguleringer 30. april 2024		<u>3.664.325</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024</b>		<b><u>23.959.074</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Investeringsejendommene består af beboelsesejendomme i og omkring Tønder. Ejendommene er 100 % udlejet.

Porteføljen består af 20 lejemål, hvor der ved beregningen er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på 6,774%

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på gennemsnitligt 6,774 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<b>(0,50)%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,50 %</b>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>6,27</u>	<u>6,77</u>	<u>7,27</u>
Dagsværdi	<u>25.886.213</u>	<u>23.959.074</u>	<u>22.325.524</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.927.139</u>	<u>0</u>	<u>(1.633.550)</u>



## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. maj 2023</u>	<u>Gæld</u> <u>30. april 2024</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.227.449	8.381.200	160.586	7.509.536
Deposita	288.750	344.750	0	344.750
	<u>5.516.199</u>	<u>8.725.950</u>	<u>160.586</u>	<u>7.854.286</u>

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Til sikring af selskabets fremtidige drift har selskabets anpartshavere indvilget i at opretholde nuværende mellemregninger og udvide i takt med behov herfor.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.381, er der givet pant i visse grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør t.kr. 15.578.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.219 i grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 3.744 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt private pantebreve for i alt t.kr. 1.362 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør t.kr. 2.366.