

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

**Damgaard Ejendomme, Ringsted ApS**

Dagmarsgade 45, st.,  
4100 Ringsted

CVR nr. 39675307

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 5. marts 2024

**Dirigent**

Johannes Damgaard

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Damgaard Ejendomme, Ringsted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Selskabets årsrapport for 2023 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 5. marts 2024

## Direktion

Johannes Damgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Damgaard Ejendomme, Ringsted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Damgaard Ejendomme, Ringsted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 revisoreres 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 5. marts 2024

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor  
mne32755

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Damgaard Ejendomme, Ringsted ApS for regnskabsåret 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift af ejendommene, drift af maskiner, fremmed arbejde, køb af materialer mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Finansielle poster

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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20%

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## **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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Tilgodehavender**

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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealisationseværdi.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	526.128	454.672
1. Personaleomkostninger	-233.224	-241.431
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-10.749	-10.749
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>282.155</b>	<b>202.492</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-145.582	-96.231
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>136.573</b>	<b>106.261</b>
Skat af årets resultat	-30.044	-23.427
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>106.529</b>	<b>82.834</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	106.529	82.834
<b>Disponeret i alt</b>	<b>106.529</b>	<b>82.834</b>

### 3. Særlige poster

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
4. Investeringsejendomme	10.907.181	10.907.181
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.586	26.335
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.922.767</b>	<b>10.933.516</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>10.922.767</b>	<b>10.933.516</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.518	3.232
Periodeafgrænsningsposter	1.202	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.720</b>	<b>3.232</b>
Likvide beholdninger	116.644	133.550
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>116.644</b>	<b>133.550</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>124.364</b>	<b>136.782</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>11.047.131</b>	<b>11.070.298</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	4.220.030	4.113.500
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>4.270.030</b>	<b>4.163.500</b>
Hensættelser til udskudt skat	728.974	727.270
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>728.974</b>	<b>727.270</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.624.836	5.771.601
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.624.836</b>	<b>5.771.601</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	153.000	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.178	9.375
Selskabsskat	28.340	24.436
Anden gæld	208.046	197.309
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13.727	26.807
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>423.291</b>	<b>407.927</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>6.048.127</b>	<b>6.179.528</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.047.131</b>	<b>11.070.298</b>
6. Væsentlige aktiviteter		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2023	2022
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	50.000	50.000
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	4.113.501	4.030.666
Overført fra resultatdisponering	106.529	82.834
<b>Ultimo</b>	<b>4.220.030</b>	<b>4.113.500</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.270.030</b>	<b>4.163.500</b>

# Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	227.996	236.128
Andre udgifter til social sikring	5.228	5.303
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>233.224</b>	<b>241.431</b>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	10.749	10.749
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>10.749</b>	<b>10.749</b>
<b>3. Særlige poster</b>		
<b>Særlige poster indregnet under bruttofortjenesten</b>		
Lønrefusioner og tilskud	43.397	0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>43.397</b>	<b>0</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	10.907.181	10.848.349
Årets tilgang	0	58.832
	<b>10.907.181</b>	<b>10.907.181</b>

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i regnskabsåret baseret på en afkastprocent 6.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i regnskabsåret have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -858.232 og t.kr. 1.014.274.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 4.998 efter 5 år.

## 6. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 5.814, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.907.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Johannes Damgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johannes Damgaard

Direktør

ID: 06046d46-d497-4072-bbdb-ae22fa2209c2

Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 10:33:43

Underskrevet med MitID



## Johannes Damgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johannes Damgaard

Dirigent

ID: 06046d46-d497-4072-bbdb-ae22fa2209c2

Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 10:33:43

Underskrevet med MitID



## Ole Rygaard Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Rygaard Andersen

Revisor

ID: a128132d-5559-40e0-a2eb-0cddc0806698

Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 10:35:22

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d5870frNxxK251612246

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).