

**ÅRSRAPPORT**  
**9. juli 2018 - 31. december 2019**

**DEPH Ejendomme IVS**

Værkstedsvej 26  
4600 Køge

CVR nr. 39715236

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 9. oktober 2020

**Dirigent**

Henrik Højberg Jensen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 9. juli 2018 - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for DEPH Ejendomme IVS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 9. oktober 2020

### **Direktion**

Henrik Højberg Jensen

### **Bestyrelse**

Henrik Højberg Jensen

Claus Skov Mindegaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i DEPH Ejendomme IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for DEPH Ejendomme IVS for regnskabsåret 9. juli 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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.

Karlslunde, den 9. oktober 2020

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

Preben Kellerstrøm  
statsautoriseret revisor  
mne9177

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DEPH Ejendomme IVS for regnskabsåret 2018/19 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.

### 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, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

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

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris. Vareforbrug betår af omkostninger til drift af udlejningsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

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

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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 afskrives ikke på grunde.

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

- Bygninger: Brugstid 50 år. Restværdi kr. 450.000.

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

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 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**

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

## Resultatopgørelse 9. juli 2018 - 31. december 2019

Note	2018/19
Bruttofortjeneste	428.926
1. Afskrivninger og nedskrivninger	-82.500
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>346.426</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-128.420
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>218.006</b>
Skat af årets resultat	-57.389
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>160.617</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Reserve for iværksætterselskaber	39.800
Overført resultat	120.817
<b>Disponeret i alt</b>	<b>160.617</b>



## Balance pr. 31. december 2019

Note	2018/19
<b>AKTIVER</b>	
Grunde og bygninger	3.981.791
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.981.791</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.981.791</b>
Skatteaktiv	9.205
Andre tilgodehavender	97.171
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>106.376</b>
Likvide beholdninger	166.998
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>166.998</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>273.374</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.255.165</b>

## Balance pr. 31. december 2019

Note	2018/19
<b>PASSIVER</b>	
<b>2. Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	200
Reserve for iværksætterselskaber	39.800
Overført resultat	120.817
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>160.817</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Prioritetsgæld	2.487.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.487.000</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	671.988
Bankgæld	212.628
Selskabsskat	66.594
Anden gæld	656.138
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.607.348</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.094.348</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.255.165</b>
4. Væsentlige aktiviteter	
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

---

2018/19

**1. Afskrivninger og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	82.500
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>82.500</b>

**2. Egenkapital**

**Virksomhedskapital**

Kontant kapitaludvidelse	200
<b>Ultimo</b>	<b>200</b>

**Reserve for iværksætterselskaber**

Årets tilgang	39.800
<b>Ultimo</b>	<b>39.800</b>

**Overført resultat**

Overført fra resultatdisponering	120.817
<b>Ultimo</b>	<b>120.817</b>

**Egenkapital ultimo**

**160.817**

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Af langfristet gæld forfalder kr. 270.000 efter 5 år.

**4. Væsentlige aktiviteter**

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at drive udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld stor t.kr. 635 og for gæld til sælger stor t.kr. 600, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.600.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.399 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld t.kr. 1.924 til sælgere.

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.

## Henrik Højberg Jensen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-795256935067  
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2020 kl.: 12:02:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Højberg Jensen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-795256935067  
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2020 kl.: 12:02:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Claus Skov Mindegaard

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-142848781649  
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2020 kl.: 12:41:42  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Preben Kellerstrøm

---

Som Revisor  
RID: 68123595  
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2020 kl.: 14:00:49  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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).