

# DS-Invest ApS

Lysholm Alle 104B, 4690 Haslev  
CVR-nr. 41 23 58 53

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.06.24

Mathias Gotthelf Jakobsen  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.   | 3       |
| Ledespåtegning   | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning  | 7       |
| Resultatopgørelse  | 8       |
| Balance  | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse   | 11      |
| Noter  | 12 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

DS-Invest ApS  
Lysholm Alle 104B  
4690 Haslev  
Telefon: 82 82 82 13  
Hjemsted: Faxe  
CVR-nr.: 41 23 58 53  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Mathias Gotthelf Jakobsen  
Direktør Casper Bjarke Andersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for DS-Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 17. juni 2024

**Direktionen**

Mathias Gotthelf Jakobsen  
Direktør

Casper Bjarke Andersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i DS-Invest ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for DS-Invest ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang 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 årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet ejer en investeringsejendom som måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. Det er ledelsens vurdering at ejendommen vil opnå normal drift inden for kommende år. Det er ledelsens vurdering at der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af investeringsejendommen.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion med forbehold**

Ved den udførte gennemgang er vi, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlaget for konklusion med forbehold", 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haslev, den 17. juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dorte Grøndal Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29447

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og besiddelse af værdipapirer og fast ejendom, køb og salg af anparter samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet ejer en investeringsejendom som måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. Det er ledelsens vurdering at ejendommen vil opnå normal drift inden for kommende år. Det er ledelsens vurdering at der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af investerings-ejendommen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -168.226 mod DKK -109.310 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -140.401.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet har tabt over 50 % af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning at egenkapitalen vil blive reetableret ved egen indtjening.

### Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning modtaget skattefrit tilskud fra moderselskabet på t.DKK 1.000. Dette beløb har forøget selskabets egenkapital og reduceret selskabets rentebyrde betydeligt fremadrettet.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser.

| Note  | 2023<br>DKK     | 2022<br>DKK     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>206.460</b>  | <b>222.635</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -131.554        | -131.554        |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>74.906</b>   | <b>91.081</b>   |
| 2 Finansielle indtægter                           | 13.600          | 6.735           |
| 3 Finansielle omkostninger                        | -329.942        | -302.508        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-241.436</b> | <b>-204.692</b> |
| Skat af årets resultat                            | 73.210          | 95.382          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-168.226</b> | <b>-109.310</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                 |                 |
| Overført resultat                                 | -168.226        | -109.310        |
| <b>I alt</b>                                      | <b>-168.226</b> | <b>-109.310</b> |



| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.23         | 31.12.22         |
|----------------|--|------------------|------------------|
|                |  | DKK              | DKK              |
| Note           |  |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                        | 5.756.922        | 5.888.476        |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>5.756.922</b> | <b>5.888.476</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>5.756.922</b> | <b>5.888.476</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                | 176.987          |
|                | Udskudt skatteaktiv                          | 86.147           | 89.970           |
|                | Andre tilgodehavender                        | 180              | 0                |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>86.327</b>    | <b>266.957</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>20</b>        | <b>38.495</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>86.347</b>    | <b>305.452</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>5.843.269</b> | <b>6.193.928</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.23         | 31.12.22         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                              | 40.000           | 40.000           |
|                 | Overført resultat                            | -180.401         | -12.175          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>-140.401</b>  | <b>27.825</b>    |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 10.000           | 10.000           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 4.169.572        | 5.070.079        |
|                 | Anden gæld                                   | 1.804.098        | 1.086.024        |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>5.983.670</b> | <b>6.166.103</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>5.983.670</b> | <b>6.166.103</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>5.843.269</b> | <b>6.193.928</b> |

4 Eventualforpligtelser

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|--|-----------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 |                 |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.23                           | 40.000          | -12.175              | 27.825               |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -168.226             | -168.226             |
| Saldo pr. 31.12.23                           | 40.000          | -180.401             | -140.401             |

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet ejer en investeringsejendom som måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. Det er ledelsens vurdering at ejendommen vil opnå normal drift inden for kommende år. Det er ledelsens vurdering at der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af investerings-ejendommen.

|  | 2023 | 2022 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

## 2. Finansielle indtægter

|   |        |       |
|---|--------|-------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 13.583 | 6.735 |
| Renteindtægter i øvrigt                     | 17     | 0     |
| I alt                                       | 13.600 | 6.735 |

## 3. Finansielle omkostninger

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 328.562 | 302.494 |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 1.380   | 14      |
| I alt                            | 329.942 | 302.508 |

## 4. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 30              | 25                         |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.