

**Dam og Qvist Boligudlejning ApS**

**Industrivej 3C, 6760 Ribe**

---

**Årsrapport for**

**2024**

---

**CVR-nr. 36 93 24 65**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2025.

---

**Morten Mørk Andersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Dam og Qvist Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 2. maj 2025

### Direktion

Morten Mørk Andersen  
Direktør

Henrik Klitgaard Simonsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Dam og Qvist Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dam og Qvist Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Vejen, den 2. maj 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

### **Henrik Esmann**

statsautoriseret revisor  
mne27728

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Dam og Qvist Boligudlejning ApS Industrivej 3C 6760 Ribe
	CVR-nr.: 36 93 24 65
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Morten Mørk Andersen, Direktør Henrik Klitgaard Simonsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvegade 16 6600 Vejen

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dam og Qvist Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger ved drift af ejendomme omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikringer, ejendomsskatter samt udlejerens andel af forbrugsafgifter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år
Installationer indregnet under bygninger	12,5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### 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 og for betalte acontoskatte.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>700.016</b>	<b>524.460</b>
2 Personaleomkostninger	-1.755	-2.025
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-187.556	-186.511
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>510.705</b>	<b>335.924</b>
Andre finansielle indtægter	7	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-209.141	-193.628
<b>Resultat før skat</b>	<b>301.571</b>	<b>142.296</b>
Skat af årets resultat	-66.796	-32.120
<b>Årets resultat</b>	<b>234.775</b>	<b>110.176</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	234.775	110.176
<b>Disponeret i alt</b>	<b>234.775</b>	<b>110.176</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	8.098.912	8.286.468
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.098.912</u>	<u>8.286.468</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.098.912</u></b>	<b><u>8.286.468</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	150.913	116.839
Andre tilgodehavender	2.044	6.360
Periodeafgrænsningsposter	11.275	0
Tilgodehavender i alt	<u>164.232</u>	<u>123.199</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>164.232</u></b>	<b><u>123.199</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.263.144</u></b>	<b><u>8.409.667</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	50.000	50.000
7 Overført resultat	1.670.956	1.436.181
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.720.956</b>	<b>1.486.181</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.097.213	4.386.207
Anden gæld	1.279.584	1.230.369
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	185.398	178.267
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.562.195	5.794.843
8 Kortfristet del af langfristet gæld	293.857	302.517
Gæld til pengeinstitutter	342.425	551.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.565	38.328
Selskabsskat	52.870	27.934
Anden gæld	239.526	208.850
Periodeafgrænsningsposter	11.750	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	979.993	1.128.643
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.542.188</b>	<b>6.923.486</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.263.144</b>	<b>8.409.667</b>
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til beboelse.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>1.755</u>	<u>2.025</u>
	<u>1.755</u>	<u>2.025</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>209.141</u>	<u>193.628</u>
	<u>209.141</u>	<u>193.628</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	9.611.319	9.597.860
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>13.459</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u>9.611.319</u>	<u>9.611.319</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-1.324.851	-1.016.636
Årets afskrivninger	<u>-187.556</u>	<u>-308.215</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<u>-1.512.407</u>	<u>-1.324.851</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u>8.098.912</u>	<u>8.286.468</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>30.170</u>	<u>30.170</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u>30.170</u>	<u>30.170</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	<u>-30.170</u>	<u>-30.170</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<u>-30.170</u>	<u>-30.170</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>	
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar 2024	50.000	50.000	
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	
<b>7. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar 2024	1.436.181	1.326.005	
Årets overførte overskud eller underskud	234.775	110.176	
	<u>1.670.956</u>	<u>1.436.181</u>	
<b>8. Gældsforpligtelser</b>			
	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.391.070	293.857	4.097.213
Anden gæld	1.279.584	0	1.279.584
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	185.398	0	185.398
	<u>5.856.052</u>	<u>293.857</u>	<u>5.562.195</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.391 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 8.098 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.050 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.