

MOGENS DAARBAK EJENDOMSELSKAB A/S

Gugvej 120
9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 26850452

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.04.2019

Dirigent

Navn: Rene Daarbak

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Pengestrømsopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MOGENS DAARBAK EJENDOMSELSKAB A/S
Gugvej 120
9210 Aalborg SØ

CVR-nr.: 26850452
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Telefon: 96333333
Hjemmeside: www.daarbak.dk
E-mail: aalborg@daarbak.dk

Bestyrelse

Mogens Daarbak, formand
Troels Daarbak
Henny Daarbak
Rene Daarbak
Mitzi Daarbak

Direktion

Henny Daarbak

Bank

Jyske Bank, Aalborg

Advokat

HjulmandKaptain, Aalborg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for MOGENS DAARBAK EJENDOMSSELSKAB A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 02.04.2019

Direktion

Henny Daarbak

Bestyrelse

Mogens Daarbak
formand

Troels Daarbak

Henny Daarbak

Rene Daarbak

Mitzi Daarbak

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i MOGENS DAARBAK EJENDOMSELSKAB A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MOGENS DAARBAK EJENDOMSELSKAB A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 02.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme, biler og andet driftsmateriel.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 7.863 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		17.551.065	17.100.961
Personaleomkostninger	1	(2.434.000)	(2.046.777)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(3.575.022)</u>	<u>(3.703.333)</u>
Driftsresultat		11.542.043	11.350.851
Andre finansielle indtægter	3	36.866	14.678
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.465.674)</u>	<u>(1.705.533)</u>
Resultat før skat		10.113.235	9.659.996
Skat af årets resultat	5	<u>(2.250.100)</u>	<u>(2.128.250)</u>
Årets resultat		<u>7.863.135</u>	<u>7.531.746</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.863.135</u>	<u>7.531.746</u>
		<u>7.863.135</u>	<u>7.531.746</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		238.491.607	208.276.689
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		812.598	956.515
Materielle anlægsaktiver	6	<u>239.304.205</u>	<u>209.233.204</u>
Anlægsaktiver		<u>239.304.205</u>	<u>209.233.204</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.080.777	876.959
Andre tilgodehavender		48.313	184.843
Periodeafgrænsningsposter		3.909.723	4.145.799
Tilgodehavender		<u>5.038.813</u>	<u>5.207.601</u>
Likvide beholdninger		<u>7.217</u>	<u>4.881</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.046.030</u>	<u>5.212.482</u>
Aktiver		<u>244.350.235</u>	<u>214.445.686</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.768	2.768
Overført overskud eller underskud		<u>54.494.065</u>	<u>46.630.930</u>
Egenkapital		<u>54.996.833</u>	<u>47.133.698</u>
Udskudt skat		<u>15.974.700</u>	<u>14.485.800</u>
Hensatte forpligtelser		<u>15.974.700</u>	<u>14.485.800</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>100.846.249</u>	<u>111.004.245</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>100.846.249</u>	<u>111.004.245</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	10.155.593	10.176.575
Deposita		4.165.472	4.053.868
Modtagne forudbetalinger fra kunder		791.671	579.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.883	93.501
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.152.042	25.433.857
Skyldig selskabsskat		299.200	784.650
Anden gæld	8	<u>24.847.592</u>	<u>699.698</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>72.532.453</u>	<u>41.821.943</u>
Gældsforpligtelser		<u>173.378.702</u>	<u>152.826.188</u>
Passiver		<u>244.350.235</u>	<u>214.445.686</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.768	46.630.930	47.133.698
Årets resultat	0	0	7.863.135	7.863.135
Egenkapital ultimo	500.000	2.768	54.494.065	54.996.833

Pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		11.542.043	11.350.851
Af- og nedskrivninger		3.575.022	3.703.333
Ændringer i arbejdskapital	9	<u>31.385.727</u>	<u>(2.029.425)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		46.502.792	13.024.759
Modtagne finansielle indtægter		36.866	14.678
Betalte finansielle omkostninger		(1.465.674)	(1.705.533)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(1.246.650)</u>	<u>(591.102)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		43.827.334	10.742.802
Salg af immaterielle anlægsaktiver		(33.725.020)	(677.467)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>79.000</u>	<u>30.400</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		(33.646.020)	(647.067)
Optagelse af lån		0	1.185.000
Afdrag på lån mv.		<u>(10.178.978)</u>	<u>(10.109.054)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(10.178.978)	(8.924.054)
Ændring i likvider		2.336	1.171.681
Likvider primo		<u>4.881</u>	<u>(1.166.800)</u>
Likvider ultimo		7.217	4.881

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.434.000	2.046.777
	2.434.000	2.046.777
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	3
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.640.840	3.733.733
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(65.818)	(30.400)
	3.575.022	3.703.333
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	36.866	14.678
	36.866	14.678
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	619.105	599.022
Renteomkostninger i øvrigt	846.569	1.106.511
	1.465.674	1.705.533
	2018	2017
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	761.200	1.024.650
Ændring af udskudt skat	1.488.900	1.103.600
	2.250.100	2.128.250

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	239.078.924	8.044.069
Tilgange	33.401.020	324.000
Afgange	0	(364.793)
Kostpris ultimo	272.479.944	8.003.276
Opskrivninger primo	3.691	0
Opskrivninger ultimo	3.691	0
Af- og nedskrivninger primo	(30.805.924)	(7.087.553)
Årets afskrivninger	(3.186.104)	(454.736)
Tilbageførsel ved afgang	0	351.611
Af- og nedskrivninger ultimo	(33.992.028)	(7.190.678)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	238.491.607	812.598

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	10.155.593	10.176.575	100.846.249
	10.155.593	10.176.575	100.846.249

8. Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldig købesum på 24 mio.kr. vedrørende ejendom.

	2018 kr.	2017 kr.
9. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	168.791	(733.672)
Ændring i leverandørgæld mv.	31.216.936	(1.295.753)
	31.385.727	(2.029.425)

Noter

10. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingforpligtelser til en årlig udgift på:

Driftsmidler (opsigelsesfrist 3 mdr.)	184 t.kr.
Vare- og personbiler (løbetid 1 – 5 år)	2.042 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Henny og Mogens Daarbak Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerantebreve nom. 16.143 t.kr. i ejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi på 50.908 t.kr.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Henny og Mogens Daarbak Holding ApS, Aalborg.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af årets periodiserede huslejeindtægter. Øvrig nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (scrapværdi 30-40%)	50 år
Ombygning til specielle formål	4-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under 50.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.