

Daugaard Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 28 30 37 34

Rovsingsgade 88-90
2200 København N

Årsrapport 2018

Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den

Dirigent Peter Daugaard Svendsen

Indhold

Ledelseserklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Ledelseserklæring

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Daugaard Ejendomsinvest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2019

Direktion:

Peter Daugaard Svendsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Daugaard Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Daugaard Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 de opnåede revisionsbevis 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 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, med mindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugeren træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig

fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Kongens Lyngby, den 23. maj 2019

PRYDS

Statsautoriseret revisionsfirma

Cvr 21598402

Kristian Pryds

statsaut. revisor

mne24819

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et tilfredsstillende resultat. For kommende år forventes et lignende resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Daugaard Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for højere regnskabsklasse. 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter.

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i

tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, indregnes ændring i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og vedrører udelukkende huslejeindtægter, som er fuldt periodiseret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til annoncering, ejendomsomkostninger og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger. Finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremme valuta, amortisering af aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb der med der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 brugstid og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	40-60%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjenesten eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende 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 samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu. I efterfølgende periode måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserende værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2018	2017
Bruttoresultat	1	9.992.128	9.929.419
Af- og nedskrivninger		-2.429.226	-2.177.504
Driftsresultat		7.562.902	7.751.915
Finansielle indtægter	2	10.533	0
Finansielle omkostninger	2	-1.603.658	-1.620.070
Ordinært resultat før skat		5.969.777	6.131.845
Skat af årets resultat	3	-1.311.673	-1.377.520
Årets resultat		4.658.104	4.754.325
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsperioden		4.400.000	0
Overført resultat		258.104	4.754.325
		4.658.104	4.754.325

Balance

	Note	2018	2017
AKTIVER			
Grunde og bygninger	4	180.358.250	182.236.852
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	671.969	530.371
Materielle anlægsaktiver		181.030.219	182.767.223
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		3.000	50.399
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.084.897	996.630
Tilgodehavender i alt		14.087.897	1.047.029
Likvide beholdninger		0	78
Omsætningsaktiver i alt		14.087.897	1.047.107
AKTIVER I ALT		195.118.116	183.814.330
PASSIVER			
Anpartskapital		750.000	750.000
Opskrivningshenlæggelse		50.664.061	50.664.061
Overført resultat		23.880.135	23.237.205
Foreslået udbytte		4.400.000	0
Egenkapital i alt		79.694.196	74.651.266
Hensat til udskudt skat		20.029.434	19.365.735
Hensatte forpligtelser		20.029.434	19.365.735
Realkreditgæld		86.346.877	76.501.180
Afledte finansielle instrumenter		2.935.032	3.428.404
Deposita		2.775.000	2.775.000
Langfristede gældsforpligtelser		92.056.909	82.704.584
Kortfristet del af langfristet gæld		2.001.759	1.831.776
Gæld til pengeinstitut		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.003.717
Selskabsskat		756.516	792.110
Anden gæld		579.302	465.142
Kortfristede gældsforpligtelser		3.337.577	7.092.745
Gældsforpligtelser i alt		95.394.486	89.797.329
PASSIVER I ALT		195.118.116	183.814.330
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.	7		
Nærtstående partner	8		

Egenkapitalopgørelse

	2018	2017
Anpartskapital	750.000	750.000
<u>Opskrivningshenlæggelser</u>		
Grunde og bygninger, primo	50.664.061	50.664.061
Årets opskrivninger	0	0
	50.664.061	50.664.061
<u>Overført af årets resultat</u>		
Saldo primo	23.237.205	17.640.474
Regulering af SWAP	384.826	842.406
Overført jf. resultatdisponering	258.104	4.754.325
	23.880.135	23.237.205
<u>Foreslået udbytte</u>		
Saldo primo	0	10.000.000
Udbetalt udbytte i året	0	-10.000.000
Overført jf. resultatdisponering	4.400.000	0
	4.400.000	0
Egenkapital 31.12	79.694.196	74.651.266

Noter

1 Personaleomkostninger

I lighed med tidligere år, har der ikke været udbetalt gager.

2 Finansielle poster

	2018	2017
Koncern interne renteindtægter	0	0
Koncern interne renteomkostninger	0	37.906

3 Selskabsskat

	2018	2017
Skat af årets skattepligtige indkomst	647.974	792.110
Regulering udskudt skat	663.699	585.410
	1.311.673	1.377.520

4 Grunde og bygninger

	2018	2017
Kostpris 1. januar	143.876.927	136.402.567
Årets tilgang	494.108	6.980.252
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	143.876.927	143.382.819
Opskrivninger 1. januar	65.842.222	65.842.222
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december	65.842.222	65.842.222
Værdireguleringer 1. januar	-26.988.189	-24.844.731
Årets afskrivninger	-2.372.711	-2.143.458
Værdiregulering til markedsværdi	0	0
Andre reguleringer	0	0
	-29.360.899	-26.988.189
Bogført værdi	180.358.250	182.236.852

5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	2016	2017
Kostpris 1. januar	608.278	261.072
Årets tilgang	198.114	347.215
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	806.401	608.287
Værdireguleringer 1. januar	-77.916	-43.870
Årets afskrivninger	-56.516	-34.046
Andre reguleringer	0	0
	-134.432	-77.916
Bogført værdi	691.969	530.371

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser på 86.347 tkr. forfalder tkr. 77.289 senere end 5 år fra balancedagen. Modtagne forudbetalinger fra kunder tkr. 2.775 og afledte finansielle instrumenter tkr 2.935, forfalder senere end 5 år fra balancedagen.

7 Eventualposter m.v.

Som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner anvender selskabets sikringsinstrumenter, såsom rente- og valutaswaps.

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige betalingsstrømme. I forhold til dagskursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på tkr 2.935.

Kursreguleringen er indregnet under egenkapitalen.

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse pr. 31. december 2018 på tkr. 3.511 vedrørende forbedringer af ejendommene i 2008-2018. Forpligtelsen aftrappes med 987 tkr. årligt.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter af royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af de respektive sambeskattede selskaber. Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb end hvad fremgår af nærværende årsrapport.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for prioritetsgæld og for mellemværende med pengeinstitutter, i alt tkr. 88.349 er der givet pant i grunde, bygninger og løsøre, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 180.358 samt skadesløsbrev på tkr. 1.900.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor ethvert mellemværende med pengeinstitut stillet for Daugaard Biler A/S og Daugaard Holding ApS.

9 Nærtstående partner

Virksomhedens nærtstående partner omfatter selskaber som indgår i koncernregnskabet for Daugaard Holding ApS, Røvsingsgade 88-90, 2200 København N, CVR nr. 21 25 39 01, hvilket er selskabets ultimative modervirksomhed.

Transaktioner med nærtstående partner

Transaktioner mellem nærtstående parter er indgået på markedsvilkår, hvilket har været leje af kontor- og lagerfaciliteter.

Herudover har der ikke været gennemført transaktioner med nærtstående parter, bortset fra normalt arbejdsvederlag.