

Daugaard Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 28 30 37 34

Rovsingsgade 88-90
2200 København N

Årsrapport 2015

Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 2. maj 2016

Dirigent Peter Daugaard Svendsen

Indhold

Ledelseserklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Ledelseserklæring

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 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 2. maj 2016

Direktion:

Peter Daugaard Svendsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Daugaard Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Daugaard Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar– 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kongens Lyngby, den 2. maj 2016

P R Y D S

Statsautoriseret revisionsfirma

Kristian Pryds

statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 5.506 tkr. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Der forventes et lignende resultat for 2016

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 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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. Resultater 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. Resultater 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 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	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af slagsomkostninger 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 imødegående 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		8.774.857	8.894.147
Af- og nedskrivninger		-1.667.833	-1.606.491
Driftsresultat		7.107.024	7.287.656
Finansielle indtægter	1	9.606	193.875
Finansielle omkostninger	2	-1.865.075	-2.756.194
Ordinært resultat før skat		5.251.555	4.725.337
Skat af årets resultat	3	254.197	-963.954
Årets resultat		5.505.752	3.761.383
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsperioden		0	0
Overført resultat		5.505.752	3.761.383
		<u>5.505.752</u>	<u>3.761.383</u>

Balance

	Note	2015	2014
AKTIVER			
Grunde og bygninger		104.009.800	94.091.538
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		226.442	235.656
Materielle anlægsaktiver	4	104.236.242	94.327.194
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.117.972
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		771.629	921.629
Periodeafgrænsningsposter		3.000	3.000
Tilgodehavender i alt		774.629	5.042.601
Likvide beholdninger		1.596	390
Omsætningsaktiver i alt		776.225	5.042.991
AKTIVER I ALT		105.012.467	99.370.185
	Note	2015	2014
PASSIVER			
Anpartskapital		750.000	750.000
Overført resultat		23.594.719	17.542.796
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt	5	24.344.719	18.292.796
Hensat til udskudt skat		3.962.035	4.595.134
Hensatte forpligtelser		3.962.035	4.595.134
Prioritetsgæld		61.966.721	46.392.427
Banklån		0	4.065.180
Afledte finansielle instrumenter		3.964.226	4.510.397
Deposita		2.321.151	2.321.151
Langfristede gældsforpligtelser	6	68.252.098	57.289.155
Kortfristet del af langfristet gæld	6	3.036.546	4.843.000
Gæld til pengeinstitut		3.333.604	4.799.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser		262.740	40.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.425.356	8.787.685
Selskabskat		378.902	165.592
Anden gæld		16.467	556.502
Kortfristede gældsforpligtelser		8.453.615	19.193.100
Gældsforpligtelser i alt		76.705.713	76.482.255
PASSIVER I ALT		105.012.467	99.370.185
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.	8		
Nærtstående partner	9		

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2015	2014
Associerede og tilknyttede virksomheder	9.432	193.875
Andre finansielle indtægter	174	0
	<u>9.606</u>	<u>193.875</u>

2 Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
Tilknyttede virksomheder	0	295.545
Finansielle omkostninger i øvrige	1.865.075	2.460.649
	<u>1.865.075</u>	<u>2.756.194</u>

3 Skat af årets resultat

	2015	2014
Skat af årets skattepligtige indkomst	378.902	720.277
Regulering udskudt skat	713.384	421.287
Regulering tidligere år	-1.346.483	-177.610
	<u>-254.197</u>	<u>963.954</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	114.718.394	261.072
Årets tilgang	11.576.880	0
Årets afgang	0	0
	<u>126.295.274</u>	<u>261.072</u>
Opskrivninger 1. januar	888.298	261.072
Afskrivninger 1. januar	-21.515.154	-25.416
Årets afskrivninger	-1.658.618	-9.214
Andre reguleringer	0	0
	<u>-23.173.772</u>	<u>-34.630</u>
Bogført værdi	<u>104.009.800</u>	<u>226.442</u>

5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	750.000	17.542.796	18.292.796
Betalt udbytte	0	0	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	5.505.752	5.505.752
Værdiregulering renteswap	0	546.171	546.171
Egenkapital 31. december	750.000	23.594.719	24.344.719

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år

6 Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år.
Prioritetsgæld	49.291.427	65.003.267	3.036.546	49.798.150
Banklån	6.009.180	0	0	0
Afledte finansielle instrumenter	4.510.397	3.964.226	0	3.964.226
Deposita	2.321.151	2.321.151	0	2.321.151
	62.132.155	71.288.644	3.036.546	56.083.527

7 Eventualposter mv.

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

Selskabet har indgået reneswaps til sikring af fremtidige betalingsstrømme. I forhold til dagkursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på ca. 3.964 tkr. Kurstabet er indregnet under egenkapitalen.

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse pr. 31. december 2015 på 2.242 tkr. vedrørende forbedringer af ejendommene i 2006-2015. Forpligtelsen aftrappes med 641 tkr. årligt.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og for mellemværende med pengeinstitutter, i alt 68.337 tkr. er der givet pant i grunde, bygninger og løsøre, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør 104.010 tkr. Samt skadesløsbrev på 1.900 tkr.

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.