

Daugaard Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 28 30 37 34

Rovsingsgade 88-90
2200 København N

Årsrapport 2016

Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 3. april 2017

Dirigent Peter Daugaard Svendsen

Indhold

Ledelseserklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Ledelseserklæring

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 2016 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 3. april 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 væsentligt 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 de 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 3. april 2017

P R Y D S

Statsautoriseret revisionsfirma

Kristian Pryds

statsaut. revisor

Cvr 21598402

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.352 tkr. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende. For 2017 forventes et lignende resultat.

På baggrund af eksterne ejendomsvurderinger er det besluttet at opskrive selskabets grunde og bygninger til markedsværdi. Værdireguleringen udgør 64.954 tkr. og har med fradrag af udskudt skat forøget egenkapitalen med 50.664 tkr.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. 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	2016	2015
Bruttoresultat		<u>8.795.946</u>	<u>8.774.857</u>
Af- og nedskrivninger		<u>-1.680.199</u>	<u>-1.667.833</u>
Driftsresultat		<u>7.115.747</u>	<u>7.107.024</u>
Finansielle indtægter	1	18.205	9.606
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.640.503</u>	<u>-1.865.075</u>
Ordinært resultat før skat		5.493.449	5.251.555
Skat af årets resultat	3	<u>-1.141.110</u>	<u>254.197</u>
Årets resultat		<u><u>4.352.339</u></u>	<u><u>5.505.752</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsperioden		10.000.000	0
Overført resultat		<u>-5.647.661</u>	<u>5.505.752</u>
		<u><u>4.352.339</u></u>	<u><u>5.505.752</u></u>

Balance

	Note	2016	2015
AKTIVER			
Grunde og bygninger		177.400.058	104.009.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		217.202	226.442
Materielle anlægsaktiver	4	177.617.260	104.236.242
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		771.355	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		996.629	771.629
Periodeafgrænsningsposter		29.949	3.000
Tilgodehavender i alt		1.797.933	774.629
Likvide beholdninger		1.852	1.596
Omsætningsaktiver i alt		1.799.785	776.225
AKTIVER I ALT		179.417.045	105.012.467
PASSIVER			
Anpartskapital		750.000	750.000
Opskrivningshenlæggelse		50.664.061	0
Overført resultat		17.640.474	23.594.719
Foreslået udbytte		10.000.000	0
Egenkapital i alt	5	79.054.535	24.344.719
Hensat til udskudt skat		18.780.325	3.962.035
Hensatte forpligtelser		18.780.325	3.962.035
Prioritetsgæld		61.856.919	61.966.721
Afledte finansielle instrumenter		4.270.810	3.964.226
Deposita		2.321.151	2.321.151
Langfristede gældsforpligtelser	6	68.448.880	68.252.098
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.661.793	3.036.546
Gæld til pengeinstitut		8.536.091	3.333.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.322.738	262.740
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.425.356
Selskabsskat		612.683	378.902
Anden gæld		0	16.467
Kortfristede gældsforpligtelser		13.133.305	8.453.615
Gældsforpligtelser i alt		81.582.185	76.705.713
PASSIVER I ALT		179.417.045	105.012.467
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.	8		
Nærtstående partner	9		

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2016	2015
Associerede og tilknyttede virksomheder	18.205	9.432
Andre finansielle indtægter	0	174
	<u>18.205</u>	<u>9.606</u>

2 Andre finansielle omkostninger

	2016	2015
Tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle omkostninger i øvrige	1.640.503	1.865.075
	<u>1.640.503</u>	<u>1.865.075</u>

3 Skat af årets resultat

	2016	2015
Skat af årets skattepligtige indkomst	612.683	378.902
Regulering udskudt skat	528.427	713.384
Regulering tidligere år	0	-1.346.483
	<u>1.141.110</u>	<u>-254.197</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	126.295.274	261.072
Årets tilgang	10.107.293	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>136.402.567</u>	<u>261.072</u>
Opskrivninger 1. januar	888.298	0
Årets opskrivninger	64.953.924	0
Opskrivninger 31. december	<u>65.842.222</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	-23.173.772	-34.630
Årets afskrivninger	-1.670.959	-9.240
Værdiregulering til markedsværdi	0	0
Andre reguleringer	0	0
	<u>-24.844.731</u>	<u>-43.870</u>
Bogført værdi	<u>177.400.058</u>	<u>217.202</u>

5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Opskriv- ningshen- læggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar	750.000	0	23.594.719	0	24.344.719
Opskrivning	0	50.664.061	0	0	50.664.061
Overført resultat	0	0	-5.647.661	10.000.000	4.352.339
Værdiregulering renteswap	0	0	-306.584	0	-306.584
Egenkapital 31. december	750.000	50.664.061	17.640.474	10.000.000	79.054.535

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år

6 Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år.
Prioritetsgæld	65.003.267	61.856.919	1.661.793	52.717.057
Afledte finansielle instrumenter	3.964.226	4.270.810	0	0
Deposita	2.321.151	2.321.151	0	0
	71.288.644	68.448.880	1.661.793	52.717.057

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 ca. 4.271 tkr. Kursreguleringen er indregnet under egenkapitalen.

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse pr. 31. december 2016 på 3.474 tkr. vedrørende forbedringer af ejendommene i 2006-2016. Forpligtelsen aftrappes med 828 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 m.v.

Til sikkerhed for prioritetsgæld og for mellemværende med pengeinstitutter, i alt 61.857 tkr. er der givet pant i grunde, bygninger og løsøre, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 112.446 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.