



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Daugaard Ejendomsinvest ApS

Rovsingsgade 88-90, 2200 københavn N

CVR-nr. 28 30 37 34

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2024.

---

Peter Daugaard Svendsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Daugaard Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

københavn N, den 25. april 2024

### Direktion

Peter Daugaard Svendsen  
Direktør



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaveren i Daugaard Ejendomsinvest ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Daugaard Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

København, den 25. april 2024

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne42832

Kristian Pryds  
statsautoriseret revisor  
mne24819



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Daugaard Ejendomsinvest ApS Rovsingsgade 88-90 2200 københavn N  CVR-nr.: 28 30 37 34 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Daugaard Svendsen, Direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Daugaard Holding ApS



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af at selskabet har solgt ejendomme.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.912.820</b>	<b>81.233.090</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-2.417.766	-2.917.715
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.495.054</b>	<b>78.315.375</b>
Andre finansielle indtægter	2.283.017	505.733
Øvrige finansielle omkostninger	-1.806.606	-1.336.539
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.971.465</b>	<b>77.484.569</b>
Skat af årets resultat	-1.278.859	-16.856.384
<b>Årets resultat</b>	<b>3.692.606</b>	<b>60.628.185</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	98.000.000
Overføres til overført resultat	3.692.606	0
Disponeret fra overført resultat	0	-37.371.815
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.692.606</b>	<b>60.628.185</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	92.165.759	103.873.591
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	26.849
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>92.165.759</u>	<u>103.900.440</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>92.165.759</u></b>	<b><u>103.900.440</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.000	3.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	128.935.380	110.546.463
	Periodeafgrænsningsposter	835.313	0
	Tilgodehavender i alt	<u>129.773.693</u>	<u>110.549.463</u>
	Likvide beholdninger	<u>114.958</u>	<u>443.470</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>129.888.651</u></b>	<b><u>110.992.933</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>222.054.410</u></b>	<b><u>214.893.373</u></b>



## Balance 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	750.000	750.000
Reserve for opskrivninger	20.062.026	20.606.029
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	-66.900	-80.620
Overført resultat	4.886.466	649.856
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	98.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.631.592</b>	<b>119.925.265</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	10.571.785	10.409.602
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.571.785</b>	<b>10.409.602</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	35.912.669	40.851.554
Deposita	2.025.215	2.025.215
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.937.884	42.876.769
4 Kortfristet del af langfristet gæld	2.257.611	2.598.217
Gæld til pengeinstitutter	6.085.104	54.589
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.132	188.787
Gæld til tilknyttede virksomheder	137.635.149	10.270.875
Selskabsskat	1.129.524	28.006.902
Anden gæld	737.629	562.367
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	147.913.149	41.681.737
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>185.851.033</b>	<b>84.558.506</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>222.054.410</b>	<b>214.893.373</b>
<b>5 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		
<b>8 Finansielle risici</b>		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Reserve for udlån og sik- kerhedsstil- lelse kr.	Overført re- sultat kr.	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	750.000	46.426.668	-685.005	47.248.378	23.000.000	116.740.041
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-23.000.000	-23.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	-72.419.161	98.000.000	25.580.839
Regulering	0	0	604.385	0	0	604.385
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-25.820.639	0	0	0	-25.820.639
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	0	0	25.820.639	0	25.820.639
Egenkapital 1. januar 2023	750.000	20.606.029	-80.620	649.856	98.000.000	119.925.265
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-98.000.000	-98.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	3.692.607	0	3.692.607
Regulering	0	0	13.720	0	0	13.720
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-544.003	0	544.003	0	0
	<b>750.000</b>	<b>20.062.026</b>	<b>-66.900</b>	<b>4.886.466</b>	<b>0</b>	<b>25.631.592</b>



## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	94.198.949	161.590.766
Tilgang i årets løb	16.315.218	2.624.448
Afgang i årets løb	<u>-26.329.573</u>	<u>-70.016.265</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>84.184.594</u></b>	<b><u>94.198.949</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2023	31.300.069	65.842.222
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>0</u>	<u>-34.542.153</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>31.300.069</u></b>	<b><u>31.300.069</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-21.625.427	-36.833.637
Årets afskrivninger	-1.693.477	-2.756.435
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>0</u>	<u>17.964.645</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-23.318.904</u></b>	<b><u>-21.625.427</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>92.165.759</u></b>	<b><u>103.873.591</u></b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>806.401</u>	<u>806.401</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>806.401</u></b>	<b><u>806.401</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-799.552	-618.272
Årets afskrivninger	<u>-6.849</u>	<u>-161.280</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-806.401</u></b>	<b><u>-779.552</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>26.849</u></b>



## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.170.280	43.449.771
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.257.611</u>	<u>-2.598.217</u>
	<b><u>35.912.669</u></b>	<b><u>40.851.554</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>25.851.168</u>	<u>29.628.123</u>

Selskabet har indgået renteswap med dagsværdi på - 67 t.kr. til sikring af renten på selskabets langfristede gæld til realkreditinstitutter. Den langfristede del af renteswappen dækker 9% af selskabets gæld til realkreditinstitutter pr. 31. december 2023. Swappen anses for effektiv sikring og markedsværdien bogføres derfor direkte på selskabets egenkapital. Renteswappen udløber i 2027.

## 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	38.170.280	2.257.611	35.912.669	25.851.168
Deposita	<u>2.025.215</u>	<u>0</u>	<u>2.025.215</u>	<u>0</u>
	<b><u>40.195.495</u></b>	<b><u>2.257.611</u></b>	<b><u>37.937.884</u></b>	<b><u>25.851.168</u></b>

Selskabet har indgået renteswap med dagsværdi på - 67 t.kr. til sikring af renten på selskabets kortfristede gæld til realkreditinstitutter. Den kortfristede del af renteswappen dækker 9% af selskabets gæld til realkreditinstitutter pr. 31. december 2023. Swappen anses for effektiv sikring og markedsværdien bogføres derfor direkte på selskabets egenkapital. Renteswappen udløber i 2027.

## 5. Oplysninger om dagsværdi

	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi 31. december 2023	<u>66.900</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>-13.720</u>



### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.184 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 92.166 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 845 t.kr til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor Dauggaard Biler A/S og Daugaard Holding ApS.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Daugaard Holding ApS, CVR-nr. 21253901, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 8. Finansielle risici

#### Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisiko på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 3.231 t.kr. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Aftalen er indgået med et kreditinstitut med høj kreditværdighed. Den anvendte dagsværdi er opgjort til renteswapaftalens basisværdi beregnet, som den tilbagediskonterede nettoværdi af de forventede rentebetalinger i h.t. renteswapaftalen. Der er overfor pengeinstituttet stillet dækkende sikkerhed for den negative værdi af renteswapaftalen. Der er derfor ikke ved opgørelsen af dagsværdien korrigeret for kredit- eller fundingrisiko.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Daugaard Ejendomsinvest 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### 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 gæld til realkreditinstitutter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i gæld til realkreditinstitutter og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.



### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 acontoskatter.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".



## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Daugaard Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet 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.

## Peter Daugaard Svendsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Søby Daugaard Svendsen  
Direktør  
ID: 8d2c07f0-f870-4074-b40d-6175d7795727  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 10:49:19  
Underskrevet med MitID



## Anders Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Nielsen  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...  
ID: c723365a-6191-4be8-a7ec-c00df904314e  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 11:04:54  
Underskrevet med MitID



## Kristian Pryds

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristian Henning Pryds  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...  
ID: c03bc497-f2e2-4160-be5f-5b3ef84f0062  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 10:54:39  
Underskrevet med MitID



## Peter Daugaard Svendsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Søby Daugaard Svendsen  
Dirigent  
ID: 8d2c07f0-f870-4074-b40d-6175d7795727  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 11:17:52  
Underskrevet med MitID

