



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2023.

Peter Daugaard Svendsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 23. maj 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 23. maj 2023

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Nielsen
statsautoriseret revisor
mne42832

Kristian Pryds
statsautoriseret revisor
mne24819



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Daugaard Ejendomsinvest ApS Rovsingsgade 88-90 2200 København N |
| | CVR-nr.: 28 30 37 34 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Peter Daugaard Svendsen, Direktør |
| Revision | Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø |
| Modervirksomhed | 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 ejendommene beliggende på Rovsingsgade.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 81.233.090 | 9.772.116 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -2.917.715 | -2.942.729 |
| Driftsresultat | 78.315.375 | 6.829.387 |
| Andre finansielle indtægter | 505.733 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -1.336.539 | -1.653.178 |
| Resultat før skat | 77.484.569 | 5.176.209 |
| Skat af årets resultat | -16.856.384 | -1.063.107 |
| Årets resultat | 60.628.185 | 4.113.102 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 98.000.000 | 23.000.000 |
| Disponeret fra overført resultat | -37.371.815 | -18.886.898 |
| Disponeret i alt | 60.628.185 | 4.113.102 |



Balance 31. december

| <u>Note</u> | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktiver | | |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 103.873.591 | 190.599.351 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 26.849 | 188.129 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>103.900.440</u> | <u>190.787.480</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>103.900.440</u> | <u>190.787.480</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 3.000 | 3.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>110.546.463</u> | <u>23.153.767</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>110.549.463</u> | <u>23.156.767</u> |
| Likvide beholdninger | <u>443.470</u> | <u>17.359</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>110.992.933</u> | <u>23.174.126</u> |
| Aktiver i alt | <u>214.893.373</u> | <u>213.961.606</u> |



Balance 31. december

| Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 750.000 | 750.000 |
| Reserve for opskrivninger | 20.606.029 | 46.426.668 |
| Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | -80.620 | -685.005 |
| Overført resultat | 649.856 | 12.201.033 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 98.000.000 | 23.000.000 |
| Egenkapital i alt | 119.925.265 | 81.692.696 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 10.409.602 | 21.560.120 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 10.409.602 | 21.560.120 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 1 Gæld til realkreditinstitutter | 40.851.554 | 86.755.403 |
| Deposita | 2.025.215 | 2.775.000 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 42.876.769 | 89.530.403 |
| 2 Kortfristet del af langfristet gæld | 2.598.217 | 6.383.309 |
| Gæld til pengeinstitutter | 54.589 | 12.550.462 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 188.787 | 68.132 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 10.270.875 | 163.358 |
| Selskabsskat | 28.006.902 | 741.136 |
| Anden gæld | 562.367 | 1.271.990 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 41.681.737 | 21.178.387 |
| Gældsforpligtelser i alt | 84.558.506 | 110.708.790 |
| Passiver i alt | 214.893.373 | 213.961.606 |
| 3 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 Eventualposter | | |
| 6 Finansielle risici | | |



Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for opskrivninger kr. | Reserve for udlån og sik- kerhedsstille- se kr. | Overført re- sultat kr. | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret 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 |
| | 750.000 | 20.606.029 | -80.620 | 649.856 | 98.000.000 | 119.925.265 |



Noter

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 43.449.771 | 93.138.712 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-2.598.217</u> | <u>-6.383.309</u> |
| | 40.851.554 | 86.755.403 |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>29.628.123</u> | <u>60.772.018</u> |

Selskabet har indgået renteswap med dagsværdi på - 80 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 2022. Swappen anses for effektiv sikring og markedsværdien bogføres derfor direkte på selskabets egenkapital. Renteswappen udløber i 2027.

2. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2022 kr. | Kortfristet del af lang- fristet gæld kr. | Langfristet gæld 31/12 2022 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 43.449.771 | 2.598.217 | 40.851.554 | 29.628.123 |
| Deposita | <u>2.025.215</u> | <u>0</u> | <u>2.025.215</u> | <u>0</u> |
| | 45.474.986 | 2.598.217 | 42.876.769 | 29.628.123 |

Selskabet har indgået renteswap med dagsværdi på - 80 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 2022. Swappen anses for effektiv sikring og markedsværdien bogføres derfor direkte på selskabets egenkapital. Renteswappen udløber i 2022.

3. Oplysninger om dagsværdi

| | Afledte finansielle instrumenter kr. |
|---|---|
| Dagsværdi 31. december 2022 | <u>80.619</u> |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen | <u>-604.385</u> |



4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 103 t.kr.

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

5. **Eventualposter** **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Daugaard Holding ApS, CVR-nr. 21253901, som er administrationselskab 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

6. **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 renterisikoen 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 3.997 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.

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 indregnes 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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 | 60 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0-20 % |



Anvendt regnskabspraksis

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.

Leasingkontrakter

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering.

Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 balancedagens 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 låneoptagelsestidspunktet 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Daugaard Svendsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Søby Daugaard Svendsen

Direktør

ID: 8d2c07f0-f870-4074-b40d-6175d7795727

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 08:52:40

Underskrevet med MitID



Anders Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Anders Nielsen

Revisor

ID: 89295259

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 09:16:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

Kristian Pryds

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristian Henning Pryds

Revisor

ID: c03bc497-f2e2-4160-be5f-5b3ef84f0062

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 09:14:51

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: 24-05-2023 kl.: 09:54:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 669a01YxHm250061033

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.