

Damaschkestrasse ApS

Lene Haus Vej 15, 7430 Ikast

CVR-nr. 28 67 52 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

Claus Keld Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Damaschkestrasse 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 24. maj 2016

Direktion

Claus Keld Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Damaschkestrasse ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Damaschkestrasse 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden det har påvirket vor konklusion skal vi henvise til årsrapportens note omkring usikkerheder ved måling af selskabets investeringsejendom, og deraf følgende usikkerhed ved årsrapporten.

Bording, den 24. maj 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Damaschkestrasse ApS Lene Haus Vej 15 7430 Ikast
	CVR-nr.: 28 67 52 91
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Keld Hansen
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 17 7441 Bording
Modervirksomhed	Tyld Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Damaschkestrasse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.225.014	-257.365
Værdiregulering af investeringsejendomme	127.900	1.659.000
Driftsresultat	1.352.914	1.401.635
Andre finansielle indtægter	129	26.882
Øvrige finansielle omkostninger	-702.421	-696.843
Resultat før skat	650.622	731.674
Skat af årets resultat	-20.300	-257.255
Årets resultat	630.322	474.419
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	630.322	474.419
Disponeret i alt	630.322	474.419

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>56.262.000</u>	<u>56.134.100</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.262.000</u>	<u>56.134.100</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>56.262.000</u>	<u>56.134.100</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.563	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.326.005	464.386
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	1.042.794
Andre tilgodehavender	<u>37.250</u>	<u>72.250</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.446.818</u>	<u>1.579.430</u>
Likvide beholdninger	<u>426.372</u>	<u>53.667</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.873.190</u>	<u>1.633.097</u>
Aktiver i alt	<u>61.135.190</u>	<u>57.767.197</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	10.215.765	9.585.443
Egenkapital i alt	10.340.765	9.710.443
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.078.000	2.057.700
Hensatte forpligtelser i alt	2.078.000	2.057.700
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	48.480.834	35.330.804
Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.480.834	35.330.804
Gæld til pengeinstitutter	0	8.703.669
Modtagne forudbetalinger fra kunder	98.825	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.849.239
Anden gæld	111.766	115.342
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	235.591	10.668.250
Gældsforpligtelser i alt	48.716.425	45.999.054
Passiver i alt	61.135.190	57.767.197

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

2015

2014

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og drift af ejendom beliggende i udlandet.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på baggrund af en ekstern salgsvurdering, understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommen fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. På grundlag af den generelle markedssituation er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.

På markedet for investeringsejendomme findes der et vist spænd mellem købere og sælgere, hvor afstanden mellem parternes prisforventning kan være store, og omsætningen af investeringsejendomme er forsat på et relativt lavt niveau.

Ved fastsættelsen af dagsværdien for selskabets investeringsejendom pr. 31/12 2015 er anvendt et afkastkrav på 3%, som er fastsat på baggrund af ledelsens kendskab og forventninger til markedet. Såfremt markedsrenten eller investors afkastkrav ændres med 1 %, kan dagsværdien af investeringsejendommen ændre sig med – 14.2 til + 28.5 mio. kr.

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	43.079.876	43.079.876
Kostpris 31. december	43.079.876	43.079.876
Regulering til dagsværdi 1. januar	13.054.224	11.395.224
Årets regulering til dagsværdi	127.900	1.659.000
Regulering til dagsværdi 31. december	13.182.124	13.054.224
Regnskabsmæssig værdi 31. december	56.262.000	56.134.100

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	9.585.443	9.111.024
Årets overførte overskud eller underskud	630.322	474.419
	<u>10.215.765</u>	<u>9.585.443</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 48.480 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 56.262 t.kr. Selskabet grunde og bygninger er sikkerhedsstillet for egen og søsterselskabers gæld til realkreditinstitutter og pengestitutter, med en samlet restgæld på 152.453 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tyld Holding ApS, CVR-nr. 30077393 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.