

# Damgaard Bolig Invest ApS

Kongeåparken 3, 6580 Vamdrup  
CVR-nr. 29 21 72 89

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.18

Mads Damgaard Petersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Damgaard Bolig Invest ApS  
Kongeåparken 3  
6580 Vamdrup  
Danmark  
Hjemsted: Kolding  
CVR-nr.: 29 21 72 89  
Stiftet: 22. december 2005  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Mads Damgaard Petersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Damgaard Bolig Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Vamdrup, den 30. maj 2018

**Direktionen**

Mads Damgaard Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Damgaard Bolig Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Damgaard Bolig Invest ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 30. maj 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Larsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9951

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i boligudlejning

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 54.570 mod DKK 55.126 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 247.802.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>72.987</b>	<b>78.600</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>72.987</b>	<b>78.600</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.138	8.556
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>77.125</b>	<b>87.156</b>
Finansielle indtægter	7.656	1.412
Finansielle omkostninger	-16.934	-17.702
<b>Resultat før skat</b>	<b>67.847</b>	<b>70.866</b>
Skat af årets resultat	-13.277	-15.740
<b>Årets resultat</b>	<b>54.570</b>	<b>55.126</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	54.570	55.126
<b>I alt</b>	<b>54.570</b>	<b>55.126</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	1.092.414	1.088.276
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.092.414</b>	<b>1.088.276</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.092.414</b>	<b>1.088.276</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>114.621</b>	<b>99.528</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>114.621</b>	<b>99.528</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.207.035</b>	<b>1.187.804</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	122.802	68.232
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>247.802</b>	<b>193.232</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.793	1.882
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.793</b>	<b>1.882</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	830.911	884.053
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>830.911</b>	<b>884.053</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	46.000	46.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.800	0
	Selskabsskat	26.178	16.584
	Anden gæld	47.551	46.053
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>125.529</b>	<b>108.637</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>956.440</b>	<b>992.690</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.207.035</b>	<b>1.187.804</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	125.000	13.106
Forslag til resultatdisponering	0	55.126
Saldo pr. 31.12.16	125.000	68.232
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	125.000	68.232
Forslag til resultatdisponering	0	54.570
Saldo pr. 31.12.17	125.000	122.802

## 1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	1.079.720
Kostpris pr. 31.12.17	1.079.720
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	8.556
Dagsværdireguleringer i året	4.138
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	12.694
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	1.092.414

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 54 og et afkastkrav på 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 150. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	46.000	635.000	876.911	930.053
I alt	46.000	635.000	876.911	930.053

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 876 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1092.

### 4. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### BALANCE

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.