Revidata
Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Damgaards Boligselskab ApS

Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport 1/7 2015 - 30/6 2016

11. regnskabsår

CVR-nr : 29 63 30 88

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 18. november 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Bagsværdvej 92 · 2800 Kgs. Lyngby · Tlf. 39 68 11 99
www.revidata.com · info@revidata.com · CVR nr. 37 02 98 15

Indholdsfortegnelse

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/7 2015 - 30/6 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Noter til årsregnskabet	12

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Selskabsoplysninger

Selskabet	
Navn:	Damgaards Boligselskab ApS Hanehovedvej 187 3300 Frederiksværk
CVR-nr.:	29 63 30 88
Regnskabsår:	1/7 2015 - 30/6 2016

Direktion	
	Kim Dencher Johansen

Revisor	
	Revidata registrerede revisorer A/S Bagsværdvej 92 2800 Kgs. Lyngby
Erklæringsgivende revisor:	Michel Mandrup

Moderselskab	
	Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2015 - 30/6 2016, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 18. november 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kim Dencher Johansen

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Damgaards Boligselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Damgaards Boligselskab ApS for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016 i overenstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte usikkerheder.

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby den 18. november 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets primære forretningsområde er at erhverve, udleje og drive ejendomme, investering og finansiering, gennemførelse af byggeprojekter samt beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Regnskabsåret er omlagt fra 1/1-31/12 til 1/7-30/6, grundet koncerninterne forhold, hvor moderselskabet har denne regnskabsperiode. Dette regnskabsår udgør 12 måneder 1/7 2015 - 30/6 2016, sidste år udgør 6 måneder 1/1 2015 - 30/6 2015.

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.
Årets resultat udgør kr. 374.166. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 50.029.151 og en egenkapital på kr. 22.401.241.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling
Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/-tab
Bruttofortjenesten/-tabet består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver
Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.
Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver
Investeringsaktiver
Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.
Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 4,00%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Omsætningsaktiver
Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensættelser
Udskudte skatteforpligtelser
Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld
Gældsforpligtelser - i øvrigt
Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende
Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Resultatopgørelse
for året 1/7 2015 - 30/6 2016

Note		2015/2016	2015
	Bruttofortjeneste/Bruttotab	**573.028**	-346.038
	Resultat af ordinær primær drift	**573.028**	-346.038
1	Finansielle indtægter	**621.968**	263.958
2	Finansielle omkostninger	**-715.297**	-295.409
	Resultat før skat	**479.699**	-377.489
	Skat af årets resultat	**-105.533**	84.335
	Årets resultat	**374.166**	-293.154
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	**0**	0
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	**0**	0
	Overført resultat	**374.166**	-293.154
	Disponeret i alt	**374.166**	-293.154

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Balance - Aktiver
pr. 30. juni 2016

Note		2015/2016	2015
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	**32.031.121**	30.154.488
	Materielle anlægsaktiver i alt	**32.031.121**	30.154.488
	Anlægsaktiver i alt	**32.031.121**	30.154.488
3	**Omsætningsaktiver**		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	**33.861**	41.786
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	**17.422.923**	17.570.955
	Andre tilgodehavender	**531.578**	507.064
	Tilgodehavender i alt	**17.988.362**	18.119.805
	Likvide beholdninger		
	Likvide beholdninger	**9.668**	12.668
	Likvide beholdninger i alt	**9.668**	12.668
	Omsætningsaktiver i alt	**17.998.030**	18.132.473
	Aktiver i alt	**50.029.151**	48.286.961

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Balance - Passiver
pr. 30. juni 2016

Note		2015/2016	2015
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	**125.000**	125.000
5	Overført resultat	**22.276.241**	21.902.074
	Egenkapital i alt	**22.401.241**	22.027.074
	Hensatte forpligtigelser		
	Hensættelse til udskudt skat	**5.673.124**	5.669.058
	Hensatte forpligtigelser i alt	**5.673.124**	5.669.058
6	**Langfristede gældsforpligtigelser**		
	Bankgæld	**20.938.992**	20.179.888
7	Selskabsskat	**101.467**	0
	Langfristede gældsforpligtigelser i alt	**21.040.459**	20.179.888
	Kortfristede gældsforpligtigelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	**220.516**	238.914
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	**693.811**	172.027
8	Selskabsskat	**0**	0
	Anden gæld	**0**	0
	Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	**914.327**	410.941
	Gældsforpligtigelser i alt	**21.954.786**	20.590.829
	Passiver i alt	**50.029.151**	48.286.961

9 Sikkerheder og pantsætninger

10 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

11 Usikkerhed ved indregning og måling

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Noter til årsregnskabet

Note		2015/2016
1	**Finansielle indtægter**	
	Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 622.	
2	**Finansielle omkostninger**	
	Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 0.	
3	**Omsætningssaktiver**	
	I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 17.423 efter 1 år.	
4	**Selskabskapital**	
	Anpartskapital, primo	**125.000**
	Selskabskapital i alt	**125.000**
5	**Overført resultat**	
	Overført resultat, primo	**21.902.075**
	Årets overførte resultat	**374.166**
	Overført resultat i alt	**22.276.241**
6	**Langfristede gældsforpligtigelser**	
	Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.	
7	**Selskabsskat**	
	Selskabsskat, primo	**-202.117**
	Selskabsskat overført til langfristet gæld	**202.117**
	Skat af årets resultat	**101.467**
	Selskabsskat i alt	**101.467**
8	**Selskabsskat**	
	Selskabsskat overført fra langfristet gæld	**-202.117**
	Overført tilgodehavende skat	**202.117**
	Selskabsskat i alt	**0**

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Noter til årsregnskabet

Note		2015/2016

9 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, herunder til søsterselskabers og moderselskabs pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 52.195 er der deponeret ejerpantebrev på nom. 20.250.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 32.031.

10 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 2.869. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Kim Dencher Johansen
Direktør
På vegne af: Damgaards Boligselskab ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329
IP: 178.249.48.171
2016-11-18 13:51:15Z
NEM ID

Michel Mandrup-Poulsen
Registreret revisor
På vegne af: Revidata A/S
Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670
IP: 172.31.27.152
2016-11-21 10:36:12Z
NEM ID

Kim Dencher Johansen
Dirigent
På vegne af: Damgaards Boligselskab ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329
IP: 172.31.27.152
2016-11-21 10:38:33Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: CE134-Q142Z-4YU0Q-TBGY6-3FLEX-IOW3E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**