

# DAUGLØKKE ApS

Østbanegade 21, st th  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**20/05/2019**

---

**Marianne Kjær Stolt**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DAUGLØKKE ApS  
Østbanegade 21, st th  
2100 København Ø

Telefonnummer: 35272900

CVR-nr: 30714318

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

Hartzberg+  
Øster Allé 56, 1  
2100 København Ø  
DK Danmark

CVR-nr: 17250981

P-enhed: 1020818707

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 for DAUGLØKKE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20/05/2019

**Direktion**

Marianne Kjær Stolt

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DAUGLØKKE ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DAUGLØKKE ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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, 20/05/2019

Hans Peter Hartzberg , mne24818  
statsautoriseret revisor  
Hartzberg+  
CVR: 17250981

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udvikle faste ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse betragter årets resultat som forventet. Der forventes også et positivt resultat for det kommende år.

## Værdiansættelse af ejendom

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi på balancetidspunktet, primært på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten er fastsat til 4,0% for boliglejemål og 6,3% for erhvervslejemål.

Ejendomme erhvervet i året måles til kostpris.

Ejerlejligheder til beboelse måles til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg. Investeringsejendommene er værdiansat til t.kr. 62.000.

Dagsværdien er fastsat under hensyntagen til ejendommenes størrelse, beskaffenhed og relevant markedsinformation mv. Det er ledelsens vurdering at ejendommene er værdiansat forsvarligt og i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

## Kapitalberedskab

Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Der er i henhold til tidligere afholdt generalforsamling redegjort for selskabets økonomiske stilling og der er stillet den nødvendige kapital til rådighed for selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er forsvarligt i forhold til selskabets drift herunder, at der er tilstrækkelig likviditet til at opfylde selskabets forpligtelser efterhånden som de forfalder.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Regnskabsgrundlag

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, offentlige afgifter, ejendomsforsikring samt vedligeholdelsesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.



### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskabet i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## **Balance**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme indregnes og måles til dagsværdi. Dagsværdien beregnes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 4,0% for boliglejemål og 6,3% for erhvervslejemål. (2017: 4,0% - 4,3%).

Ejerligheder til beboelse måles efterfølgende til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Op- og nedskrivninger til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringer i udskudt skat, som følger af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Moderselskabet og dattervirksomhederne er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		3.610.505	2.530.819
Andre driftsindtægter .....		-173.934	0
Eksterne omkostninger .....		-259.084	-322.492
Ejendomsomkostninger .....		-802.229	-850.990
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		843.135	1.709.944
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.218.393</b>	<b>3.067.281</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	11.558
Øvrige finansielle omkostninger .....		-693.984	-695.074
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.524.409</b>	<b>2.383.765</b>
Skat af årets resultat .....	1	-555.300	575.500
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.969.109</b>	<b>2.959.265</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.969.109	2.959.265
<b>I alt .....</b>		<b>1.969.109</b>	<b>2.959.265</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		62.000.000	64.619.443
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>62.000.000</b>	<b>64.619.443</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>62.000.000</b>	<b>64.619.443</b>
Udskudte skatteaktiver .....		38.000	593.300
Andre tilgodehavender .....		4.606	361.789
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>42.606</b>	<b>955.089</b>
Likvide beholdninger .....		256.784	79.823
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>299.390</b>	<b>1.034.912</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>62.299.390</b>	<b>65.654.355</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-7.488.834	-9.457.943
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-7.363.834</b>	<b>-9.332.943</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		36.721.925	37.549.346
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		8.500.000	10.000.000
Ansvarlig lånekapital .....		20.500.000	20.500.000
Deposita .....		1.286.297	1.360.244
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>67.008.222</b>	<b>69.409.590</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		843.276	2.290.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		67.755	1.074.476
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.743.971	2.212.951
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.655.002</b>	<b>5.577.708</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>69.663.224</b>	<b>74.987.298</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>62.299.390</b>	<b>65.654.355</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital my.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	125.000	-9.457.943	-9.332.943
Årets resultat .....	0	1.969.109	1.969.109
Egenkapital, ultimo .....	125.000	-7.488.834	-7.363.834

## Kapitaltab

Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Der er i henhold til tidligere afholdt generalforsamling redegjort for selskabets økonomiske stilling og der er stillet den nødvendige kapital til rådighed for selskabet.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Regulering af udskudt skat/skatteaktiv	555.300	-593.300
Regulering tidligere år, skatterefusion	0	17.800
	<u>555.300</u>	<u>-575.500</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	61.895.723
Tilgang	287.422
Afgang	-4.061.9490
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>58.121.205</u></b>
Opskrivninger primo	2.723.720
Årets opskrivning	843.135
Tilbageførsel ved afgang	311.940
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>3.878.795</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>62.000.000</u></b>

Beregningen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Afkastprocenten er fastsat til 4,0% for boliglejemål og 6,3% for erhvervslejemål.

Ejerligheder til beboelse måles til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg.

Ejendomme erhvervet i året måles til kostpris.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld der forfalder efter 5 år	Gæld der forfalder mellem 1 og 5 år	Langfristet del	Gæld der forfalder inden for 1 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Realkreditinstitutter	32.887.295	3.834.630	36.721.925	843.276

Den ansvarlige lånekapital er uforrentet, indtil egenkapitalen er reableret. Lånet afvikles med overskydende likviditet.

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

	<b>2018</b> <b>kr.</b>
Saldi på ejendommenes konti for ind- og udvendig vedligeholdelse udgør følgende:	
Indvendig vedligeholdelse, §22	151.065
Udvendig vedligeholdelse, §18	0
Udvendig vedligeholdelse, §18b	-338.049

Indestående i Grundejernes Investeringsfond frigives alene ved afholdelse af vedligeholdelsesarbejder, der overstiger årets hensættelser til BRL §18 og 18b samt forpligtelse efter BRL §18 eller ved frasalg af lejligheder.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Leraco ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2018</b> 0
------------------------------------	------------------