

# DAUGLØKKE ApS

Østbanegade 21, st th  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/06/2016**

---

**Jesper Haxgart**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DAUGLØKKE ApS  
Østbanegade 21, st th  
2100 København Ø

Telefonnummer: 35272900

CVR-nr: 30714318

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Daugløkke ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2016

**Direktion**

Marianne Kjær Stolt

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DAUGLØKKE ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DAUGLØKKE ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer 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.

København, 31/05/2016

Søren Ørjan Jensen  
statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udvikle faste ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse betragter årets resultat som forventet.

## Værdiansættelse af ejendom

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi på balancetidspunktet, primært på basis af en gennemsnitlig forventet salgspris baseret på salgspriser for lignende boliger i området. Investeringsejendommene er værdiansat til t.kr. 26.655.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi, netto".

### **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 acontoskatte.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		1.417.562	881.543
Andre driftsindtægter .....		-218.177	-260.013
Andre eksterne omkostninger .....		-180.853	-106.723
Ejendomsomkostninger .....		-399.046	-400.495
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>619.486</b>	<b>114.312</b>
Andre finansielle indtægter .....		249.947	30.211
Øvrige finansielle omkostninger .....		-273.996	-207.545
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>595.437</b>	<b>-63.022</b>
Skat af årets resultat .....	1	288.500	354.500
<b>Årets resultat .....</b>		<b>883.937</b>	<b>291.478</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		883.937	291.478
<b>I alt .....</b>		<b>883.937</b>	<b>291.478</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		25.654.834	16.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>25.654.834</b>	<b>16.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.654.834</b>	<b>16.800.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		52.582	12.622
Tilgodehavende skat .....		0	354.500
Andre tilgodehavender .....		6.571.520	44.528
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.624.102</b>	<b>411.650</b>
Likvide beholdninger .....		200.477	268.738
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.824.579</b>	<b>680.388</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>32.479.413</b>	<b>17.480.388</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-14.554.397	-15.438.334
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>-14.429.397</b>	<b>-15.313.334</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		17.617.852	5.296.212
Ansvarlig lånekapital .....		26.200.000	27.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>43.817.852</b>	<b>32.296.212</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.296.701	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		181.109	146.910
Skyldig selskabsskat .....		988.100	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		625.048	350.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.090.958</b>	<b>497.510</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>46.908.810</b>	<b>32.793.722</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>32.479.413</b>	<b>17.480.388</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Refusion fra sambeskattede selskaber	-152.800	-354.500
Regulering tidligere år, skatterefusion	-135.700	0
	<u>-288.500</u>	<u>-354.500</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	18.663.903
Tilgang	18.804.834
Afgang	-11.088.622
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>26.380.115</b></u>
Opskrivninger primo	-1.863.903
Årets opskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	1.138.622
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>-725.281</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>25.654.834</b></u>

Ved anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn samt opstiller forudsætninger for regnskabsmæssige værdier som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages hovedsageligt vedrørende dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

### 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	-15.438.334	-15.313.334
Årets resultat	0	883.937	883.937
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>-14.554.397</b>	<b>-14.429.397</b>

#### 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.

### 4. 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	16.339.452	1.259.592	17.617.852	1.296.701

Den ansvarlige lånekapital er uforrentet, indtil egenkapitalen er retableret.

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

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.

### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Levring & Levring A/S har kautioneret for selskabets mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev på nom. t.kr. 18.896.

## **7. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Levring & Levring A/S, Østbanegade 21, 2100 København Ø.