

DAUGLØKKE ApS

Østbanegade 21 st th
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/06/2020

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

CVR-nr: 30714318
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

Hartzberg+, statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Øster Allé 56, 1
2100 København Ø
DK Danmark
CVR-nr: 40535349
P-enhed: 1024723085

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23/06/2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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, 23/06/2020

Hans Peter Hartzberg , mne24818
Statsautoriseret revisor
Hartzberg+, statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR: 40535349

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.

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

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke bliver væsentligt påvirket af udbruddet.

Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

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.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som af 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 investeringsjendomme.

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 følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Moderselskaber og dattervirksomheder 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 amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		3.443.748	3.610.505
Andre driftsindtægter		0	-173.934
Eksterne omkostninger		-236.723	-259.084
Ejendomsomkostninger		-924.988	-802.229
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		99.392	843.135
Bruttoresultat		2.381.429	3.218.393
Øvrige finansielle omkostninger		-817.945	-693.984
Ordinært resultat før skat		1.563.484	2.524.409
Skat af årets resultat	1	-344.000	-555.300
Årets resultat		1.219.484	1.969.109
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.219.484	1.969.109
I alt		1.219.484	1.969.109

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		63.600.000	62.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	63.600.000	62.000.000
Anlægsaktiver i alt		63.600.000	62.000.000
Udskudte skatteaktiver		0	38.000
Tilgodehavende skat		194.500	0
Andre tilgodehavender		0	4.606
Tilgodehavender i alt		194.500	42.606
Likvide beholdninger		195.033	256.784
Omsætningsaktiver i alt		389.533	299.390
Aktiver i alt		63.989.533	62.299.390

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-6.269.350	-7.488.834
Egenkapital i alt		-6.144.350	-7.363.834
Hensættelse til udskudt skat		650.200	0
Hensatte forpligtelser i alt		650.200	0
Gæld til realkreditinstitutter		36.324.597	36.721.925
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.500.000	8.500.000
Ansvarlig lånekapital		20.500.000	20.500.000
Deposita		1.267.627	1.286.297
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	66.592.224	67.008.222
Gæld til realkreditinstitutter		697.116	843.276
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.621	67.755
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.100.000	1.743.971
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.722	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.891.459	2.655.002
Gældsforpligtelser i alt		69.483.683	69.663.224
Passiver i alt		63.989.533	62.299.390

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital my. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-7.488.834	-7.363.834
Årets resultat	0	1.219.484	1.219.484
Egenkapital, ultimo	125.000	-6.269.350	-6.144.350

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

	2019 kr.	2018 kr.
Regulering af udskudt skat/skatteaktiv	688.200	555.300
Refusion til/fra sambeskattede selskaber	-344.200	0
	<u>344.000</u>	<u>555.300</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	58.121.205
Tilgang	1.500.608
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>59.621.813</u>
Opskrivninger primo	3.878.795
Årets opskrivning	99.392
Tilbageførsel ved afgang	0
Opskrivninger ultimo	<u>3.978.187</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>63.600.000</u>

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.

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	33.476.836	2.847.761	36.324.597	697.116

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

4. Oplysning om eventualforpligtelser

	2019 kr.
Saldi på ejendommenes konti for ind- og udvendig vedligeholdelse udgør følgende:	
Indvendig vedligeholdelse, §22	136.869
Udvendig vedligeholdelse, §18	0
Udvendig vedligeholdelse, §18b	76.251

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 kildebeskatninger 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. 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

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2019 0
------------------------------------	-----------

