



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

DAMKJÆR EJENDOMME APS
STEJLBJERGPARKEN 29, 7120 VEJLE ØST
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. april 2016

Lotte Damkjær

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Damkjær Ejendomme ApS Stejlbjergparken 29 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 31 49 65 78
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lotte Damkjær
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Damkjær Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. april 2016

Direktion

Lotte Damkjær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Damkjær Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

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

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note om "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling".

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Vejle, den 15. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er indenfor ejendomsinvesteringer samt erhvervsmæssige aktiviteter, som står i naturlig forbindelse med selskabets ejendomsportefølje.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er vurderet på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning, markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabets dattervirksomhed har tilsvarende investeringer i ejendomme. Disse er indregnes til dagsværdi og således tilsvarende påvirket af ovennævnte udvikling i markedsrenten m.v. Dagsværdien på ejendommen er indregnet efter ledelsens skøn. Såfremt der sker en negativ udvikling i markedsrenten kan der være usikkerhed forbundet ved indregning og måling af værdi af dattervirksomheden samt det tilhørende tilgodehavende hos dattervirksomheden.

Moderselskabet til Damkjær Ejendomme ApS har stillet sikkerhed for selskabet bankmellemværende. Herudover er der modtaget finansiel støtteerklæring fra moderselskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -6.552 tkr. Årets resultat er væsentlig påvirket af en nedskrivning af ejendommene på 3.508 tkr. og nedskrivning af finansielle anlægsaktiver på 5.000 tkr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Damkjær Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger vurderes til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter vejede gennemsnitspriser. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		3.052.959	3.007.123
Personaleomkostninger.....	1	-816.953	-988.555
Andre driftsomkostninger.....		-84.484	-376.162
Af- og nedskrivninger.....		-4.531.020	-664.567
DRIFTSRESULTAT.....		-2.379.498	977.839
Andre finansielle indtægter.....	2	652.022	1.363.912
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-5.000.000	0
Andre finansielle omkostninger.....		-1.712.010	-1.518.570
RESULTAT FØR SKAT.....		-8.439.486	823.181
Skat af årets resultat.....	3	767.102	284.000
ÅRETS RESULTAT.....		-7.672.384	1.107.181
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-7.672.384	1.107.181
I ALT.....		-7.672.384	1.107.181

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		55.994.195	67.852.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		40.599	422.274
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	216.200
Materielle anlægsaktiver.....	4	56.034.794	68.491.274
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		6.207.702	11.207.702
Finansielle anlægsaktiver.....	5	6.207.702	11.207.702
ANLÆGSAKTIVER.....		62.242.496	79.698.976
Råvarer og hjælpematerialer.....		0	17.192
Varebeholdninger.....		0	17.192
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		481.374	71.556
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		52.700.300	50.928.843
Sambeskatningsbidrag.....		163.881	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.056
Tilgodehavender.....		53.345.555	51.001.455
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		53.345.555	51.018.647
AKTIVER.....		115.588.051	130.717.623

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		530.000	530.000
Reserve for opskrivninger.....		4.052.069	12.072.917
Overført overskud.....		-1.366.865	7.804.850
EGENKAPITAL.....	6	3.215.204	20.407.767
Hensættelse til udskudt skat.....		231.800	3.520.200
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		231.800	3.520.200
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.392.832	40.552.832
Anden gæld.....		221.667	413.667
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	40.614.499	40.966.499
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	160.000	158.848
Gæld til pengeinstitutter.....		70.322.759	64.457.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		412.204	25.773
Anden gæld.....		370.964	1.181.114
Periodeafgrænsningsposter.....		260.621	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	7	71.526.548	65.823.157
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		112.141.047	106.789.656
PASSIVER.....		115.588.051	130.717.623
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	798.093	966.944	
Omkostninger til social sikring.....	18.860	21.611	
	816.953	988.555	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	522.771	1.336.718	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	129.251	27.194	
	652.022	1.363.912	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-163.881	0	
Regulering af udskudt skat.....	-603.221	193.000	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-477.000	
	-767.102	-284.000	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	55.024.850	574.385	
Tilgang.....	4.597.353	0	
Afgang.....	0	-506.592	
Kostpris 31. december 2015.....	59.622.203	67.793	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	17.400.318	0	
Årets opskrivninger.....	-12.205.358	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	5.194.960	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	4.356.165	152.112	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-189.135	
Nedskrivning.....	3.508.140	0	
Årets afskrivninger.....	958.663	64.217	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	8.822.968	27.194	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	55.994.195	40.599	

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver	5

	Kapitalandele i datter- virksomheder
Kostpris 1. januar 2015.....	11.207.702
Kostpris 31. december 2015.....	11.207.702
Årets nedskrivning.....	5.000.000
Ned- og afskrivninger 31. december 2015.....	5.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	6.207.702

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
S.A.S Domeska, Sociétés, Frankrig.....	55.108	87.195	100 %

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	530.000	12.072.917	7.804.850	20.407.767
Årets værdireguleringer.....		-9.520.179		-9.520.179
Overførsel til/fra andre poster.....		1.499.331	-1.499.331	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-7.672.384	-7.672.384
Egenkapital 31. december 2015.....	530.000	4.052.069	-1.366.865	3.215.204

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	40.711.680	40.552.832	160.000	39.770.885
Anden gæld.....	413.667	221.667	0	0
	41.125.347	40.774.499	160.000	39.770.885

Eventualposter mv.
Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Lotte Damkjær Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lotte Damkjær Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

6

7

8

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Der er tinglyst realkreditpantebreve på nom. 40.736 tkr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.553 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2015 udgør 55.697 tkr.

Der er endvidere tinglyst ejerpantebrev på nom. 1.070 tkr. i en af selskabets ejendomme til sikkerhed for bankgæld.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning, markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabets dattervirksomhed har tilsvarende investeringer i ejendomme. Disse er indregnet til dagsværdi og således tilsvarende påvirket af ovennævnte udvikling i markedsrenten m.v. Dagsværdien på ejendommen er indregnet efter ledelsens skøn. Såfremt der sker en negativ udvikling i markedsrenten kan der være usikkerhed forbundet ved indregning og måling af værdi af dattervirksomheden samt det tilhørende tilgodehavende hos dattervirksomheden.

Moderselskabet til Damkjær Ejendomme ApS har stillet sikkerhed for selskabets bankmellemværende. Herudover er der modtaget finansiel støtteerklæring fra moderselskabet.