

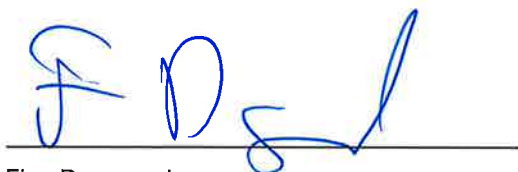
Damgaard Ejendomme, SKB A/S

Vroldvej 192, 8660 Skanderborg.

CVR-nr. 31607825

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2018.



Finn Damgaard
Dirigent

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Damgaard Ejendomme, SKB A/S for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 23. februar 2018.

Direktionen



Finn Damgaard
Direktør

Bestyrelsen



Rikke Zizi Damgaard



Peter Bojsen Thorup



Finn Damgaard

Til kapitalejerne i Damgaard Ejendomme, SKB A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Damgaard Ejendomme, SKB A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

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 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 årsregnskabet

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.

Skanderborg den 23. februar 2018.

Revisions-Partner, registrerede revisorer

cvr.nr. 6930 5210


Per K. Jensen
registreret revisor

mne12352

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje investeringsejendomme samt drift og vedligeholdelse af disse.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkast på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note 2, for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdierne.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Som følge af ændring i årsregnskabsloven skal finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme, indregnes til amortiseret kostpris, selskabet har tidligere indregnet til dagsværdi. Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er den 1. januar 2017 indregnet direkte på egenkapitalen med +371 tkr. Den hermed forbundne udskudte skat er indregnet under hensatte forpligtelser med +104 tkr, og gældsforpligtelser er reduceret med -475 tkr.

Den nye regnskabspraksis bevirker, at årets resultat før skat er reduceret med 86 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør +19 t.kr., og egenkapitalen pr. 31. december 2017 reduceres med 67 t.kr.

Sammenligningstallene for sidste regnskabsår er ændret i overensstemmelse med ovenstående ændring i regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående forhold er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætningen

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleudgifter

Personaleudgifter omfatter løn og gager, inclusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I posten er fratrukket evt. modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider.

Indretning af lejede lokaler	10 år	Restværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	Restværdi	0%

Mindre nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

Skatter

Årets aktuelle og ændring i udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra den afkastbaseret model som den beregnede kapitalværdi af fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for de pågældende ejendomstyper, ejendommenes beliggenhed, lejers bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed om, at den afkastbaseret model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v., eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver investeringsejendom. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre immaterielle og materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter indregnes ikke i balancen som følge af muligheden for virksomheder i regnskabsklasse B for at undlade indregning i balancen. Leasingydelser indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger måles efter indre værdis metode jf. Årsregnskabslovens § 43a. Dog måles datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig egenkapital til kr. 0, såfremt selskabet (modervirksomheden) ikke har stillet kaution eller anden sikkerhed herfor.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

I varernes kostpris indgår alle omkostninger, der direkte kan henføres til anskaffelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til pålydende værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Gældsforpligtelser - generelt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris.

	Note	2017 kr.	2016 t. kr.
Omsætning		10.858.967	8.768
Driftsomkostninger		3.134.549	2.552
Tab ved salg af investeringsejendomme		-612.440	0
Bruttofortjeneste		7.111.978	6.216
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.156.557	2.579
Personaleudgifter	1	1.031.499	927
Andre eksterne omkostninger		706.640	436
Indtjeningsbidrag		13.530.396	7.432
Afskrivninger		-69.684	130
Resultatandele tilknyttede virksomheder		92.071	83
Resultat før finansiering		13.692.151	7.385
Finansieringsindtægter		6.158	0
Finansieringsudgifter		2.260.263	1.956
Resultat før skat		11.438.046	5.429
Skatter		2.480.548	1.177
Årets resultat		8.957.498	4.252
Forslag til resultatdisponering :			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		230.000	421
Overført nettoopskrivning efter indre værdis metode		92.071	72
Overført resultat		8.635.427	3.759
Disponeret i alt		8.957.498	4.252

		31.12.17	31.12.16
	Note	kr.	t. kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	172.971.546	147.644
Indretning lejede lokaler	2	309.352	33
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	123.334	212
Materielle anlægsaktiver		173.404.232	147.889
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		289.244	197
Andre værdipapirer		10.000	10
Finansielle anlægsaktiver		299.244	207
Anlægsaktiver		173.703.476	148.096
Råvarer og hjælpematerialer		9.402	0
Varebeholdninger		9.402	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		265.286	256
Andre tilgodehavender		857.681	367
Periodeafgrænsningsposter		192.857	0
Tilgodehavender		1.315.824	623
Likvide beholdninger		15.550	18
Omsætningsaktiver		1.340.776	641
Aktiver		175.044.252	148.737

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 t. kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		5.000.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		164.244	72
Overført resultat		37.680.940	29.046
Forslag til udbytte for regnskabsåret		230.000	421
Egenkapital		43.075.184	34.539
Hensættelser til udskudt skat		7.377.146	6.324
Hensatte forpligtelser		7.377.146	6.324
Gæld til realkreditinstitutter		93.664.397	82.179
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		13.247.783	10.671
Langfristede gældsforpligtelser		106.912.180	92.850
Kortfristet del af langfristet gæld		3.275.720	2.372
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.940.900	4.678
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.379	88
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	173
Anden gæld		8.263.743	7.713
Kortfristede gældsforpligtelser		17.679.742	15.024
Gældsforpligtelser	3	124.591.922	107.874
Passiver		175.044.252	148.737
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

	2017	2016
	kr.	t. kr.

1 Personaleudgifter

De samlede personaleudgifter incl. gager kan specificeres således :

Lønninger	928.012	804
Pensioner	40.706	44
Andre personaleudgifter	62.781	79
Personaleudgifter	1.031.499	927
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	3	4

2 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo	119.336.975	97.037
Årets tilgang	25.758.124	22.302
Årets afgang	4.596.089	0
Anskaffelsessum ultimo	140.499.010	119.339
Værdiregulering til dagsværdi primo	28.307.498	25.727
Tilbageførsel ved afgang	3.991.520	0
Årets værdiregulering	8.156.558	2.578
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	32.472.536	28.305
Regnskabsmæssig værdi ultimo	172.971.546	147.644

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejemetoden. Der henvises til beskrivelse i ledelsesberetningen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,16 % pr. 31.12.2017 mod 4,86% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 14 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 17 mio.kr.

2 Materielle anlægsaktiver**Indretning lejede lokaler**

Anskaffelsessum primo	32.813	0
Årets tilgang	292.821	33
Anskaffelsessum ultimo	325.634	33
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	16.282	0
Afskrivninger ultimo	16.282	0
I alt	309.352	33

2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsessum primo	556.945	506
Årets tilgang	75.852	51
Årets afgang	200.000	0
Anskaffelsessum ultimo	432.797	557
Afskrivninger primo	345.429	215
Årets afgang	84.344	0
Årets afskrivninger	48.378	130
Afskrivninger ultimo	309.463	345
I alt	123.334	212

3 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 83.805.170

4 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået nedenstående leasingkontrakter hvorpå der påhviler fremtidige forpligtelser. Den årlige ydelse er kr. 149.455, og den sidste leasingkontrakt udløber 30/11 2024.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og eventuelle kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør ultimo regnskabsåret tkr. 1.451. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 96.179, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 172.972. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 123 skønnes tkr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 118.286, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Ejendommen Nørregade 5-7 er i 1994 blevet istandsat efter lov om byfornyelse. Istandsættelsen har medført, at der på ejendommen er tinglyst indeksslån på oprindeligt i alt kr. 1.844.000

Selskabet har ingen forpligtelser på indeksslåne, idet stat og kommune betaler såvel renter som afdrag på låne. Endvidere rykker indeksslåne for al fremtidig låneoptagelse på ejendommen. Indeksslåne og istandsættelsesudgifterne er derfor ikke medtaget i regnskabet, ligesom den årlige indeksering af låne ikke er anført.