

DAMGAARD EJENDOMME, SKB A/S
CVR-NR 31 60 78 25

ÅRSRAPPORT FOR 2015
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 8 / 2 2016.

Finn Damgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Årsregnskab for 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn	Damgaard Ejendomme, Skb A/S Knud Hjortøs Vej 3 8660 Skanderborg
CVR-nr.	31 60 78 25
Hjemstedskommune	Skanderborg Kommune
Aktivitet	Selskabets aktivitet er at drive investeringsvirksomhed, primært ved handel og udlejning af fast ejendom.
Direktion	Finn Damgaard
Bestyrelse	Rikke Zizi Damgaard (formand) Finn Damgaard Peter Bojsen Thorup

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Damgaard Ejendomme, Skb A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Direktion og bestyrelse anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 26. januar 2016

Direktion

Finn Damgaard

Bestyrelse

Rikke Zizi Damgaard
(Formand)

Finn Damgaard

Peter Bojsen Thorup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKABET

Til den daglige ledelse i Damgaard Ejendomme, Skb A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Damgaard Ejendomme, Skb A/S for perioden 1. januar – 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 26. januar 2016

REVISORERNE SKANDERBORG
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Ole Christensen
Statsaut. revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Damgaard Ejendomme, Skb A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis, som er uændret i forhold til 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen opstilles funktionsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter selskabets omsætning i form af periodiserede lejeindtægter og konsulentonorar med fradrag af driftsomkostninger på ejendommene.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager samt omkostninger til pension og social sikring.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter telefon og internet, annoncer og reklame, rådgiverassistance, småanskaffelser, kontingenter samt driftsudgifter på varebil m.v.

Finansielle poster

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

Endvidere indregnes tillæg/fradrag i forbindelse med afregning af selskabsskatten.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

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 en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed om, at den afkastbaserede 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 eksternt 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til brugsværdi, hvor denne er lavere af årsager, der ikke antages at være forbigående.

Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Nyanskaffelser af driftsmidler med en kostpris under kr. 12.800 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat før skat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Kapitalandele i associerede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi (goodwill eller negativ goodwill).

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til kr. 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges ved overskudsdisponeringen til en ”Reserve for opskrivning af kapitalandele” under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter (renteswap) indregnes og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld, og modregning i positive og negative værdier foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata samt anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen under en særskilt reserve for sikringstransaktioner, indtil de sikrede pengestrømme påhviler resultatopgørelsen. På dette tidspunkt overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen under finansielle poster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen med den aktuelle skatteprocent af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Omsætning	6.204.087	4.572.862
Driftsomkostninger	<u>(1.121.402)</u>	<u>(965.835)</u>
Bruttofortjeneste	5.082.685	3.607.027
1 Personaleomkostninger	(775.820)	(429.817)
Administrationsomkostninger	<u>(438.738)</u>	<u>(525.852)</u>
Resultat før værdiregulering, afskr. og finansiering	3.868.127	2.651.358
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.517.488	1.691.759
Tab ved salg af investeringsejendomme	(77.806)	0
2 Afskrivninger	<u>(1.289.094)</u>	<u>(251.535)</u>
Resultat før finansiering	12.018.715	4.091.582
3 Resultat af kapitalandel i dattervirksomhed	(10.737)	(0)
Finansielle indtægter	543	646
Finansielle omkostninger	<u>(1.880.393)</u>	<u>(2.015.114)</u>
Resultat før skat	10.128.128	2.077.114
4 Skat af årets resultat	<u>(2.021.252)</u>	<u>(347.773)</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>8.106.876</u>	<u>1.729.341</u>
Der foreslås disponeret således:		
Udbytte	13.875.217	0
Overført til næste år	<u>(5.768.341)</u>	<u>1.729.341</u>
Disponeret i alt	<u>8.106.876</u>	<u>1.729.341</u>

() betyder, at tallet skal fratrækkes eller er negativt.

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3 Kapitalandel i dattervirksomhed	114.263	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>10.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>124.263</u>	<u>0</u>
5 Goodwill	<u>0</u>	<u>1.170.000</u>
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.170.000</u>
6 Investeringsejendomme	122.762.353	79.112.514
7 Driftsmidler	<u>290.730</u>	<u>328.768</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>123.053.083</u>	<u>79.441.282</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>123.177.346</u>	<u>80.611.282</u>
Tilgodehavende hos moderselskab	0	10.917.144
Tilgodehavende hos dattervirksomhed	402.149	0
Andre tilgodehavender	<u>203.618</u>	<u>52.998</u>
Tilgodehavender i alt	<u>605.767</u>	<u>10.970.142</u>
Likvide beholdninger	<u>10.314</u>	<u>20.216</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>616.081</u>	<u>10.990.358</u>
AKTIVER I ALT	<u>123.793.427</u>	<u>91.601.640</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER**PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
Regulering af renteswap	0	(2.414.169)
Overført til næste år	<u>25.135.450</u>	<u>33.317.960</u>
8 Egenkapital i alt	<u>30.135.450</u>	<u>35.903.791</u>
Udskudt skat	<u>5.594.157</u>	<u>3.886.539</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.594.157</u>	<u>3.886.539</u>
Prioritetsgæld	69.385.937	42.566.283
Erhvervslån	7.796.099	0
Kortfristet andel af langfristet gæld	<u>(1.345.929)</u>	<u>(457.000)</u>
9 Langfristet gæld i alt	<u>75.836.107</u>	<u>42.109.283</u>
Kortfristet andel af langfristet gæld	1.345.929	457.000
Bankgæld	3.622.737	2.001.936
Varekreditorer	215.395	299.877
Gæld til selskabsledelsen	3.900.107	0
Skyldig selskabsskat	0	392.819
Anden gæld	<u>3.143.545</u>	<u>6.550.395</u>
Kortfristet gæld	<u>12.227.713</u>	<u>9.702.027</u>
Gæld i alt	<u>88.063.820</u>	<u>51.811.310</u>
PASSIVER I ALT	<u>123.793.427</u>	<u>91.601.640</u>
10 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Ejerforhold		

NOTER

<u>1</u> <u>Personaleomkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lønninger og gager	711.285	371.240
Pensioner	18.225	0
Lønrefusioner	(25.592)	(0)
Andre omkostninger til social sikring	14.395	7.104
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>57.507</u>	<u>51.473</u>
	<u>775.820</u>	<u>429.817</u>

Selskabet har i regnskabsåret 2015 gennemsnitlig beskæftiget 3 ansatte.

<u>2</u> <u>Afskrivning</u>		
Goodwill	1.170.000	180.000
Driftsmidler	<u>119.094</u>	<u>71.535</u>
	<u>1.289.094</u>	<u>251.535</u>

<u>3</u> <u>Kapitalandele i dattervirksomheder</u>	<u>2015</u>
Kostpris primo	0
Årets tilgang	<u>125.000</u>
Kostpris ultimo	<u>125.000</u>
Opskrivning, primo	0
Andel af årets resultater	(10.737)
Udloddet som udbytte	<u>(0)</u>
Opskrivning ultimo	<u>(10.737)</u>
Bogført værdi ultimo	<u>114.263</u>

<u>4</u> <u>Skat af årets resultat</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktuel skat	(313.634)	42.165
Regulering af udskudt skat	<u>(1.707.618)</u>	<u>(389.938)</u>
	<u>(2.021.252)</u>	<u>(347.773)</u>

NOTER

<u>5 Goodwill</u>	<u>2015</u>
Anskaffelsessum	
Saldo primo	1.800.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>(0)</u>
Saldo ultimo	<u>1.800.000</u>
Akkumulerede afskrivninger	
Saldo primo	(630.000)
Årets afskrivninger	(1.170.000)
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>(1.800.000)</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>0</u>

NOTER

<u>6</u> <u>Investeringsjendomme</u>	<u>2015</u>	
Anskaffelsessum		
Saldo primo		62.901.881
Årets tilgang		37.230.918
Årets afgang		<u>(3.098.567)</u>
Saldo ultimo		<u>97.034.232</u>
Opskrivninger:		
Saldo primo		16.210.633
Årets opskrivning		9.517.488
Opskrivning på solgte investeringsejendomme		<u>(0)</u>
Opskrivning i alt		<u>25.728.121</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		<u>122.762.353</u>
Ejendomsvurdering 2014		<u>91.420.000</u>
<u>7</u> <u>Driftsmidler</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anskaffelsessum		
Saldo primo	424.477	152.022
Årets tilgang	81.056	272.455
Årets afgang	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
Saldo ultimo	<u>505.533</u>	<u>424.477</u>
Afskrivninger:		
Saldo primo	(95.709)	(24.174)
Årets afskrivning	<u>(119.094)</u>	<u>(71.535)</u>
Saldo ultimo	<u>(214.803)</u>	<u>(95.709)</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>290.730</u>	<u>328.768</u>

NOTER

<u>8 Egenkapital</u>	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Reg. af</u> <u>renteswap</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo primo	5.000.000	(2.414.169)	33.317.960	35.903.791
Årets bevægelser	0	2.414.169	(2.414.169)	0
Årets resultat	0	0	8.106.876	8.106.876
Udbytte / tilskud til moderselskab	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(13.875.217)</u>	<u>(13.875.217)</u>
Saldo ultimo	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>	<u>25.135.450</u>	<u>30.135.450</u>

9 Langfristet gæld

Af den langfristet gæld på t.kr. 75.836 forfalder t.kr. 68.913 efter mere end 5 år.

10 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i Sparekassen Kronjylland er der deponeret ejerpantebreve på t.kr. 27.536 i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 67.518.

11 Ejerforhold

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

Damgaard Invest ApS, Skanderborg.