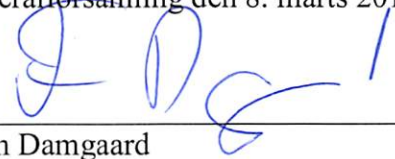


DAMGAARD EJENDOMME, SKB A/S
CVR-NR 31 60 78 25

ÅRSRAPPORT FOR 2016
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 8. marts 2017.



Finn Damgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Årsregnskab for 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5 – 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 – 12
Noter	13 – 16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn	Damgaard Ejendomme, Skb A/S Vroldvej 192 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 2016 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 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 8. marts 2017

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 2016 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 8. marts 2017

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab



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 konsulenthonorar 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 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 salgpris 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. 12.900 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 vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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

Note	2016	2015
Omsætning	7.613.371	6.204.087
Driftsomkostninger	<u>(1.397.022)</u>	<u>(1.121.402)</u>
Bruttofortjeneste	6.216.349	5.082.685
1 Personaleomkostninger	(927.340)	(775.820)
Administrationsomkostninger	<u>(435.597)</u>	<u>(438.738)</u>
Resultat før værdiregulering, afskr. og finansiering	4.853.412	3.868.127
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.579.376	9.517.488
Tab ved salg af investeringsejendomme	(0)	(77.806)
2 Afskrivninger	<u>(130.627)</u>	<u>(1.289.094)</u>
Resultat før finansiering	7.302.161	12.018.715
3 Resultat af kapitalandel i dattervirksomhed	82.910	(10.737)
Finansielle indtægter	5	543
Finansielle omkostninger	<u>(2.237.513)</u>	<u>(1.880.393)</u>
Resultat før skat	5.147.563	10.128.128
4 Skat af årets resultat	<u>(1.115.412)</u>	<u>(2.021.252)</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>4.032.151</u>	<u>8.106.876</u>
Der foreslås disponeret således:		
Tilskud til moderselskab	0	13.875.217
Udbytte	421.000	0
Overført til næste år	<u>3.611.151</u>	<u>(5.768.341)</u>
Disponeret i alt	<u>4.032.151</u>	<u>8.106.876</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Kapitalandel i dattervirksomhed	197.173	114.263
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>207.173</u>	<u>124.263</u>
5 Investeringsejendomme	147.644.472	122.762.353
6 Driftsmidler	211.516	290.730
Indretning af lejede lokaler	<u>32.813</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>147.888.801</u>	<u>123.053.083</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>148.095.974</u>	<u>123.177.346</u>
Tilgodehavende hos dattervirksomhed	255.750	402.149
Andre tilgodehavender	<u>367.057</u>	<u>203.618</u>
Tilgodehavender i alt	<u>622.807</u>	<u>605.767</u>
Likvide beholdninger	<u>17.968</u>	<u>10.314</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>640.775</u>	<u>616.081</u>
AKTIVER I ALT	<u>148.736.749</u>	<u>123.793.427</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
Foreslået udbytte	421.000	0
Overført resultat	<u>28.746.601</u>	<u>25.135.450</u>
7 Egenkapital i alt	<u>34.167.601</u>	<u>30.135.450</u>
Udskudt skat	<u>6.219.749</u>	<u>5.594.157</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.219.749</u>	<u>5.594.157</u>
Prioritetsgæld	84.449.037	69.385.937
Erhvervslån	11.247.550	7.796.099
Kortfristet andel af langfristet gæld	<u>(2.371.656)</u>	<u>(1.345.929)</u>
8 Langfristet gæld i alt	<u>93.324.931</u>	<u>75.836.107</u>
Kortfristet andel af langfristet gæld	2.371.656	1.345.929
Bankgæld	4.678.237	3.622.737
Varekreditorer	87.711	215.395
Gæld til selskabsledelsen	4.082.598	3.900.107
Gæld til moderselskab	172.924	0
Anden gæld	<u>3.631.342</u>	<u>3.143.545</u>
Kortfristet gæld	<u>15.024.468</u>	<u>12.227.713</u>
Gæld i alt	<u>108.349.399</u>	<u>88.063.820</u>
PASSIVER I ALT	<u>148.736.749</u>	<u>123.793.427</u>
9 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

NOTER

<u>1</u> <u>Personaleomkostninger</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lønninger og gager	899.243	711.285
Pensioner	44.467	18.225
Lønrefusioner	(95.301)	(25.592)
Andre omkostninger til social sikring	12.748	14.395
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>66.183</u>	<u>57.507</u>
	<u>927.340</u>	<u>775.820</u>

Selskabet har i regnskabsåret 2016 gennemsnitlig beskæftiget 4 ansatte.

<u>2</u> <u>Afskrivning</u>		
Goodwill	0	1.170.000
Driftsmidler	<u>130.627</u>	<u>119.094</u>
	<u>130.627</u>	<u>1.289.094</u>

<u>3</u> <u>Kapitalandele i dattervirksomhed</u>	<u>2016</u>
Kostpris primo	125.000
Årets tilgang	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>125.000</u>
Nedskrivning, primo	(10.737)
Andel af årets resultat	82.910
Udloddet som udbytte	<u>(0)</u>
Opskrivning ultimo	<u>72.173</u>
Bogført værdi ultimo	<u>197.173</u>

Kapitalandele i dattervirksomhed vedrører:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Munkekroen ApS	Skanderborg	125.000	100%

NOTER

<u>4</u> Skat af årets resultat	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktuel skat	(489.820)	(313.634)
Regulering af udskudt skat	<u>(625.592)</u>	<u>(1.707.618)</u>
	<u>(1.115.412)</u>	<u>(2.021.252)</u>
<u>5</u> Investeringsejendomme		<u>2016</u>
Anskaffelsessum		
Saldo primo		97.034.232
Årets tilgang		22.302.743
Årets afgang		<u>(0)</u>
Saldo ultimo		<u>119.336.975</u>
Opskrivninger:		
Saldo primo		25.728.121
Årets opskrivning		2.579.376
Opskrivning på solgte investeringsejendomme		<u>(0)</u>
Opskrivning i alt		<u>28.307.497</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		<u>147.644.472</u>

NOTER

<u>6</u> Driftsmidler	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anskaffelsessum		
Saldo primo	505.533	424.477
Årets tilgang	51.413	81.056
Årets afgang	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
Saldo ultimo	<u>556.946</u>	<u>505.533</u>
 Afskrivninger:		
Saldo primo	(214.803)	(95.709)
Årets afskrivning	<u>(130.627)</u>	<u>(119.094)</u>
Saldo ultimo	<u>(345.430)</u>	<u>(214.803)</u>
 BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>211.516</u>	<u>290.730</u>

<u>7</u> Egenkapital	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo primo	5.000.000	0	25.135.450	30.135.450
Årets resultat	<u>0</u>	<u>421.000</u>	<u>3.611.151</u>	<u>4.032.151</u>
Saldo ultimo	<u>5.000.000</u>	<u>421.000</u>	<u>28.746.601</u>	<u>34.167.601</u>

8 Langfristet gæld

Af den langfristet gæld på t.kr. 93.325 forfalder t.kr. 83.462 efter mere end 5 år.

9 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld t.kr. 84.449 har sikkerhed i investeringsejendomme bogført til t.kr. 147.644. Til sikkerhed for bankgæld i Sparekassen Middelfart er der deponeret ejerpantebreve i investeringsejendomme.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Damgaard Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

NOTER10 Ejerforhold

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

Damgaard Invest ApS, Skanderborg.
