



Tlf.: 70 20 02 13
bogense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Udviklingspark Nord Adelgade 119B
DK-5400 Bogense
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET DAMSBO APS

KIRKELUNDVEJ 46, 5250 ODENSE SV

ÅRSRAPPORT

2015

2. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juni 2016**

Mads Pedersen

CVR-NR. 36 01 80 03

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Damsbo ApS Kirkelundvej 46 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 36 01 80 03 Stiftet: 20. juni 2014 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mads Ulrik Pedersen, Formand Steen Pedersen
Direktion	Steen Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Udviklingspark Nord Adelgade 119B 5400 Bogense
Pengeinstitut	Nordea Vestre Stationsvej 7 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Damsbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. juni 2016

Direktion

Steen Pedersen

Bestyrelse

Mads Ulrik Pedersen
Formand

Steen Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Damsbo ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Damsbo 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.

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.

Bogense, den 1. juni 2016

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

Kim Dalgaard
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

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 Ejendomsselskabet Damsbo 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 fraga 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 immaterielle og 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

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter. Det omhandler nettoresultat før afskrivning og renter for Billedskærervej, samt tab ved afståelse af ejendomme.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	25-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

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.

BALANCEN**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		762.494	851.203
Personaleomkostninger.....	1	-525.665	-382.557
Tab ved salg af ejendomme.....		220.917	-1.007.500
Af- og nedskrivninger.....		-191.622	-191.619
DRIFTSRESULTAT		266.124	-730.473
Andre finansielle indtægter.....		46	3
Andre finansielle omkostninger.....		-870.139	-266.879
RESULTAT FØR SKAT		-603.969	-997.349
Skat af årets resultat.....	2	691.500	344.340
ÅRETS RESULTAT		87.531	-653.009
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		87.531	-653.009
I ALT		87.531	-653.009

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		58.422.155	58.509.169
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		40.214	60.321
Materielle anlægsaktiver.....	3	58.462.369	58.569.490
Andre værdipapirer.....		1.500.000	0
Mellemregning Billedskærervej 8.....		7.799.145	7.502.215
Finansielle anlægsaktiver.....		9.299.145	7.502.215
ANLÆGSAKTIVER.....		67.761.514	66.071.705
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		33.125	0
Andre tilgodehavender.....		42.497	1.965.725
Tilgodehavender.....		75.622	1.965.725
Likvide beholdninger.....		1.916.339	888.007
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.991.961	2.853.732
AKTIVER.....		69.753.475	68.925.437

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		43.374.459	43.286.928
EGENKAPITAL.....	4	43.874.459	43.786.928
Hensættelse til udskudt skat.....		2.808.603	3.500.102
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.808.603	3.500.102
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.973.469	6.419.000
Gældsbrief.....		4.652.605	4.764.759
Deposita.....		170.000	153.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	20.796.074	11.337.259
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.012.154	108.887
Gæld til pengeinstitutter.....		0	9.209.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.648	134.201
Selskabsskat.....		0	15.656
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.032.190	721.317
Anden gæld.....		196.347	111.585
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.274.339	10.301.148
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.070.413	21.638.407
PASSIVER.....		69.753.475	68.925.437
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	476.824	336.614	
Pensioner.....	40.905	36.812	
Omkostninger til social sikring.....	5.138	6.799	
Andre personaleomkostninger.....	2.798	2.332	
	525.665	382.557	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	15.656	
Regulering af udskudt skat.....	-691.500	-359.996	
	-691.500	-344.340	
Materielle anlægsaktiver			3
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....	58.596.180	80.428	
Kostpris 31. december 2015.....	58.596.180	80.428	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	87.011	20.107	
Årets afskrivninger	87.014	20.107	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	174.025	40.214	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	58.422.155	40.214	
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	43.286.928	43.786.928
Forslag til årets resultatdisponering.....		87.531	87.531
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	43.374.459	43.874.459

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	6.419.000	16.873.469	900.000	12.370.000	
Gældsbrief.....	4.873.646	4.764.759	112.154	4.180.000	
Deposita.....	153.500	170.000	0	0	
	11.446.146	21.808.228	1.012.154	16.550.000	

Eventualposter mv. 6
Ingen

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Til sikkerhed for lån ved Nordea Kredit, hovedstol kr. 17.504.000 er der givet pant i ejendommene Strandbyvej 62, Strandbyvej 54 og Strandbyvej 503, 5683 Haarby. Restgæld pr. 31. december 2015, kr. 16.873.469

Til sikkerhed for lån ved Realkredit Danmark, hovedstol kr. 2.709.000 er der givet pant i ejendommen Billedskærervej 8, 5230 Odense M. Restgæld pr. 31. december 2015, kr. 2.603.644.

Til sikkerhed for gældsbrief er tinglyst ejerpantebrev, stort kr. 5.000.000 i ejendommen Strandbyvej 62, 5683 Haarby.

I ejendommene Assensvej 207 og 209 er der tinglyst ejerpantebrev med kr. 400.000.