

Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Kirkelundvej 46

5250 Odense SV

CVR-nr. 36018003

Årsrapport for 2019

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. juli 2020

Steen Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. juli 2020

Direktion

Steen Pedersen
Direktør

Bestyrelse

Mads Ulrik Pedersen
Formand

Steen Pedersen
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Damsbo ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling, 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.

Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vissenbjerg, den 3. juli 2020

ERC Revision

Godkendt revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34205078

Finn Madsen

Statsautoriseret revisor

mne10591

Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Damsbo ApS Kirkelundvej 46 5250 Odense SV
CVR-nr.	36018003
Stiftelsesdato	20. juni 2014
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Mads Ulrik Pedersen Steen Pedersen, Direktør
Direktion	Steen Pedersen, Direktør
Revisor	ERC Revision Godkendt revisionsanpartsselskab Damsbovej 11 5492 Vissenbjerg
CVR-nr.	34205078
Pengeinstitut	Nordea Vestre Stationsvej 7 5000 Odense C

Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse af og udlejning fast ejendom og køb/salg værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 3.620.381, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 83.404.087, og en egenkapital på kr. 7.314.677.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Damsbo ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter maskinstation.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme, forpagtning og administration.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	40-55 %

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

Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter, pantebreve, deposita, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		661.345	45.297.953
Personaleomkostninger	1	-183.861	-965.017
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-35.000	-475.000
Andre driftsomkostninger		-87.677	-1.207.500
Driftsresultat		354.807	42.650.436
Finansielle indtægter		4.571.988	629.534
Finansielle omkostninger		-280.356	-4.866.937
Resultat før skat		4.646.439	38.413.033
Skat af årets resultat		-1.026.058	-8.414.526
Årets resultat		3.620.381	29.998.507
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	70.000.000
Overført resultat		3.620.381	-40.001.493
Resultatdisponering		3.620.381	29.998.507

Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.007.500	3.085.000
Materielle anlægsaktiver		2.007.500	3.085.000
Anlægsaktiver		2.007.500	3.085.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	535.595
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	108.957
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	1.257.728
Andre tilgodehavender		2.264.141	5.725.938
Periodeafgrænsningsposter		0	3.045
Tilgodehavender		2.264.141	7.631.263
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.241.525	12.805.659
Værdipapirer og kapitalandele		5.241.525	12.805.659
Likvide beholdninger		73.890.921	56.918.052
Omsætningsaktiver		81.396.587	77.354.974
Aktiver		83.404.087	80.439.974

Ejendomsselskabet Damsbo ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.814.677	3.194.296
Udbytte for regnskabsåret		0	70.000.000
Egenkapital	2	7.314.677	73.694.296
Anden gæld		4.195.194	4.320.029
Deposita		19.500	19.500
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.214.694	4.339.529
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		125.000	122.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.154	7.362
Gæld til tilknyttede virksomheder		68.551.689	0
Selskabsskat		898.894	0
Anden gæld		2.287.979	2.276.787
Kortfristede gældsforpligtelser		71.874.716	2.406.149
Gældsforpligtelser		76.089.410	6.745.678
Passiver		83.404.087	80.439.974
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	181.129	939.372
Pensioner	1.403	18.055
Andre omkostninger til social sikring	1.329	4.217
Andre personaleomkostninger	0	3.373
	183.861	965.017
 Gennemsnitligt antal beskæftigede	 1	 2

2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	500.000	3.194.296	70.000.000	73.694.296
Udbetalt udbytte fra sidste år			-70.000.000	-70.000.000
Forslag til årets resultatdisponering		3.620.381		3.620.381
Foreslået udbytte			0	0
	500.000	6.814.677	0	7.314.677

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 5 år
Anden gæld	3.654.000
	3.654.000

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for MSP Bellinge Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gældsrevet er der stillet håndpanteret på værdipapirdepot i Nordea Bank, der er indregnet med en bogført værdi på kr. 5.241.525.