



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DAMKJÆR INVEST AABENRAA APS**

**STOREGADE 88, 6100 HADERSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. december 2018

---

Rene Antonio Rode Damkjær

**CVR-NR. 37 20 65 20**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Damkjær Invest Aabenraa ApS Storegade 88 6100 Haderslev
	Telefon: +45 74 52 27 67 E-mail: red@nybolig.dk
	CVR-nr.: 37 20 65 20 Stiftet: 9. september 2015 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	René Antonio Rode Damkjær
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Storegade 31 6200 Aabenraa
	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Damkjær Invest Aabenraa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 30. november 2018

Direktion:

---

René Antonio Rode Damkjær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Damkjær Invest Aabenraa ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Damkjær Invest Aabenraa ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Haderslev, den 30. november 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Ørkild Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19788

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.437.848</b>	<b>1.039.155</b>
Af- og nedskrivninger.....		-200.057	-253.817
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.237.791</b>	<b>785.338</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	24.528
Andre finansielle omkostninger.....		-577.764	-824.682
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>660.027</b>	<b>-14.816</b>
Skat af årets resultat.....	1	-294.587	3.259
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>365.440</b>	<b>-11.557</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		365.440	-11.557
<b>I ALT</b> .....		<b>365.440</b>	<b>-11.557</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		19.140.777	21.196.533
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>19.140.777</b>	<b>21.196.533</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.140.777</b>	<b>21.196.533</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		34.124	134.147
Udskudte skatteaktiver.....		0	107.611
Andre tilgodehavender.....		29.606	9.414
Periodeafgrænsningsposter.....		62.135	23.512
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>125.865</b>	<b>274.684</b>
Likvide beholdninger.....		1.987.762	1.015.162
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.113.627</b>	<b>1.289.846</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.254.404</b>	<b>22.486.379</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		1.856.920	1.562.161
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.906.920</b>	<b>1.612.161</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		167.041	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>167.041</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.261.852	12.552.862
Gældsbeholdninger.....		0	4.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>10.261.852</b>	<b>16.552.862</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	4.550.646	424.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		144.000	26.500
Anden gæld.....		4.223.945	3.870.156
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.918.591</b>	<b>4.321.356</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>19.180.443</b>	<b>20.874.218</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.254.404</b>	<b>22.486.379</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering skat vedr. værdiregulering .....	19.935	-138.896	
Regulering af udskudt skat .....	274.652	135.637	
	<b>294.587</b>	<b>-3.259</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2017 .....		28.116.427	
Afgang .....		-4.010.721	
<b>Kostpris 30. juni 2018 .....</b>		<b>24.105.706</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017 .....		6.919.893	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver .....		-2.155.021	
Årets afskrivninger .....		200.057	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2018 .....</b>		<b>4.964.929</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018 .....</b>		<b>19.140.777</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2017 .....	50.000	1.562.160	1.612.160
Andre reguleringer .....		-70.680	-70.680
Forslag til årets resultatdisponering .....		365.440	365.440
<b>Egenkapital 30. juni 2018 .....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.856.920</b>	<b>1.906.920</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter .....	12.977.562	10.812.498	550.646
Gældsbev. ....	4.000.000	4.000.000	4.000.000
	<b>16.977.562</b>	<b>14.812.498</b>	<b>4.550.646</b>
			<b>8.171.000</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet hæfter som følge af spaltning for forpligtelser på spaltningdagen 1. juli 2014 i Damkjær Invest ApS.			

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.812 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 14.229 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.800 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.789 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til afdækning af renterisikoen på prioritetsgæld har selskabet indgået en renteswapaftale med en hovedstol på 3.500 tkr. Selskabet er herved sikret en fast rente indtil 2038.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016/17: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Damkjær Invest Aabenraa ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

### 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 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	75 %
Ombygninger.....	8 år	0 %
Installationer.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

### 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 acontoskatte.

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

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.