

Dæmningen 66-68 ApS
Grønnegade 20 B, 1., 7100 Vejle

CVR-nr. 38 87 03 94

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2019.

Michael Utoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Dæmningen 66-68 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. november 2019

Direktion

Michael Utoft

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Dæmningen 66-68 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dæmningen 66-68 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorerets Ethiske 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.

Ikast, den 1. november 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor
mne16538

Helle Medom Jensen
statsautoriseret revisor
mne34475

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dæmningen 66-68 ApS Grønnegade 20 B, 1. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 38 87 03 94
	Stiftet: 22. august 2017
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Michael Utoft
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nordea Danmark, Kolding Åpark 2, 1., 6000 Kolding
Modervirksomhed	M. UTOFT HOLDING ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet investerer i erhvervs- og boligudlejningsejendomme, som renoveres og sælges eller lejes ud.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendoms værdi er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdier tilsvarende ændre sig.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale mv. er det vores opfattelse, at målingerne af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 858 t.kr. mod 1.118 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.214 t.kr. mod 709 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dæmningen 66-68 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Varebeholdninger

Ejendomme bestemt for salg måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen for grundene samt foretagne omkostninger til opbygning af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dæmningen 66-68 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2018 - 30/6 2019	22/8 2017 - 30/6 2018
Bruttofortjeneste	857.806	1.118.028
Værdiregulering af investeringsejendom	4.896.101	0
Resultat før finansielle poster	5.753.907	1.118.028
Andre finansielle indtægter	12.498	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-362.578	-207.634
Resultat før skat	5.403.827	910.394
3 Skat af årets resultat	-1.189.970	-201.652
Årets resultat	4.213.857	708.742
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.213.857	708.742
Disponeret i alt	4.213.857	708.742

Balance 30. juni

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.003.091	4.000.000
5	Investeringsejendom	29.900.000	21.235.755
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.903.091</u>	<u>25.235.755</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.903.091</u>	<u>25.235.755</u>
Omsætningsaktiver			
	Ejendomme bestemt for salg	<u>10.357.515</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>10.357.515</u>	<u>0</u>
	Andre tilgodehavender	<u>720.169</u>	<u>13.515</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>720.169</u>	<u>13.515</u>
	Likvide beholdninger	<u>395.586</u>	<u>5.700.681</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.473.270</u>	<u>5.714.196</u>
	Aktiver i alt	<u>42.376.361</u>	<u>30.949.951</u>

Balance 30. juni

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	50.000	50.000
7	Overført resultat	4.922.599	708.742
	Egenkapital i alt	<u>4.972.599</u>	<u>758.742</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	844.900	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>844.900</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	10.964.771	11.589.412
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.964.771</u>	<u>11.589.412</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	625.786	624.586
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	466.356	32.943
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.175.287	16.944.511
	Selskabsskat	345.070	201.652
9	Anden gæld	746.749	798.105
	Periodeafgrænsningsposter	234.843	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.594.091</u>	<u>18.601.797</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.558.862</u>	<u>30.191.209</u>
	Passiver i alt	<u>42.376.361</u>	<u>30.949.951</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode.

Dagsværdierne er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år.

Der benyttes et afkastkrav på 6,5 %. Afkastkravene er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentialer mv.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravene, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. En ændring af afkastkravet med +/- 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen ændres -3.913 t.kr. / 5.347 t.kr.

	1/7 2018 - 30/6 2019	22/8 2017 - 30/6 2018
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	229.124	133.775
Andre finansielle omkostninger	133.454	73.859
	362.578	207.634
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	345.070	201.652
Årets regulering af udskudt skat	844.900	0
	1.189.970	201.652

Noter

	30/6 2019	30/6 2018
4. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. juli	4.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	4.000.000
Overført til investeringsejendom	-2.996.909	0
Kostpris 30. juni	1.003.091	4.000.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.003.091	4.000.000
5. Investeringsejendom		
Kostpris 1. juli	21.235.755	0
Tilgang i årets løb	3.768.144	21.235.755
Kostpris 30. juni	25.003.899	21.235.755
Årets regulering til dagsværdi	4.896.101	0
Regulering til dagsværdi 30. juni	4.896.101	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	29.900.000	21.235.755

Investeringsejendom består af en projektejendom i Vejle, som er anskaffet i 2017 og ombygget i 2018 og 2019. Ombygningen forventes at være færdig ved udgangen af 2019. Ejendommen består af fire erhvervslejemål samt 13 beboelseslejemål. Den årlige leje forventes at udgøre 2.495 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 6,5 %.

Noter

5. Investeringsejendom (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En ændring af afkastkravet med +/- 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen ændres -3.913 t.kr. / 5.347 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med -3.052 t.kr. / 4.171 t.kr.

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	708.742	0
Årets overførte overskud eller underskud	4.213.857	708.742
	<u>4.922.599</u>	<u>708.742</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.590.557	12.213.998
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-625.786</u>	<u>-624.586</u>
	<u>10.964.771</u>	<u>11.589.412</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.428.373</u>	<u>9.099.447</u>
9. Anden gæld		
Anden gæld består af gæld til det offentlige 0 t.kr. mod 3 t.kr. sidste år og 747 t.kr. i depositum og forbrugsregnskaber til lejere mod 795 t.kr. sidste år.		
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.612 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom og ejendomme til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 40.258 t.kr.		

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har pantsat ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Værdien af investeringsejendommen samt ejendomme til videresalg er indregnet med 40.258 t.kr. Pantet ligger endvidere til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut. Pr. 30. juni 2019 udgør mellemværendet et indestående.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M. UTOFT HOLDING ApS, CVR-nr. 27705499 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.