

---

# ***Daugberg Ejendomme ApS***

Sønder Bjergevej 258, 4261 Dalmose

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 39 41 87 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /2 2022

Nicklas Daugberg  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Daugberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmose, den 9. februar 2022

## Direktion

Tim Daugberg

Nicklas Daugberg

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Daugberg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Daugberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Ringsted, den 9. februar 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne28701

Kenneth Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne47262

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Daugberg Ejendomme ApS  
Sønder Bjergevej 258  
4261 Dalmose

CVR-nr.: 39 41 87 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Slagelse

### Direktion

Tim Daugberg  
Nicklas Daugberg

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.168.136</b>	<b>438.698</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.358.588	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.526.724</b>	<b>438.698</b>
Finansielle omkostninger		-470.739	-123.718
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.055.985</b>	<b>314.980</b>
Skat af årets resultat	3	-1.112.056	-70.479
<b>Årets resultat</b>		<b>3.943.929</b>	<b>244.501</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.943.929	244.501
		<b>3.943.929</b>	<b>244.501</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		31.840.000	5.816.940
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>31.840.000</b>	<b>5.816.940</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.840.000</b>	<b>5.816.940</b>
Andre tilgodehavender		134.451	7.187
Periodeafgrænsningsposter		0	405.437
<b>Tilgodehavender</b>		<b>134.451</b>	<b>412.624</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>380.991</b>	<b>2.444.309</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>515.442</b>	<b>2.856.933</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.355.442</b>	<b>8.673.873</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.406.337	462.408
<b>Egenkapital</b>		<b>4.456.337</b>	<b>512.408</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.066.000	3.664
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.066.000</b>	<b>3.664</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.380.927	4.104.501
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>19.380.927</b>	<b>4.104.501</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	645.653	150.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.450	12.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.704	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.074.016	3.630.904
Selskabsskat		35.720	66.196
Deposita		400.451	113.750
Anden gæld		191.184	59.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.452.178</b>	<b>4.053.300</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.833.105</b>	<b>8.157.801</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.355.442</b>	<b>8.673.873</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	398.838	448.838
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	63.570	63.570
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	462.408	512.408
Årets resultat	0	3.943.929	3.943.929
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>4.406.337</b>	<b>4.456.337</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 4, hvortil der henvises.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

## 3 Skat af årets resultat

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Årets aktuelle skat	49.720	65.406
Årets udskudte skat	<u>1.062.336</u>	<u>5.073</u>
	<u><b>1.112.056</b></u>	<u><b>70.479</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	5.816.940
Tilgang i årets løb	21.664.472
Kostpris 31. december	27.481.412
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	4.358.588
Værdireguleringer 31. december	4.358.588
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>31.840.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	31.840.000	5.816.940
Værdiregulering, resultatopgørelse	4.358.588	0
Diskonteringsrente	5,9 % - 6,6 %	

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	15.846.470	3.505.251
Mellem 1 og 5 år	3.534.457	599.250
Langfristet del	<u>19.380.927</u>	<u>4.104.501</u>
Inden for 1 år	645.653	150.300
	<u><b>20.026.580</b></u>	<u><b>4.254.801</b></u>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.840.000	5.816.940
---	------------	-----------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Daugberg Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

#### *Ændring af anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme*

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris fratrukket afskrivninger til dagsværdi. Ændringen har medført en samlet forbedring af egenkapitalen primo på DKK 63.570 svarende til tilbageførte afskrivninger fra tidligere år og afledt regulering af udskudt skat. Værdien af investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver primo er forhøjet med DKK 81.500.

Sammenligningstal er ligeledes korrigeret og årets resultat før skat sidste år er forbedret med DKK 35.648 som følge heraf.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende som førts vedrører efterfølgende periode.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.