

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2018**

**Damgaard Ejendomme, Ringsted ApS**  
Roskildevej 210  
4100 Ringsted

CVR nr. 39675307

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 29. maj 2019



**Dirigent**

Johannes Damgaard



## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Damgaard Ejendomme, Ringsted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Selskabets årsrapport for 2018 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 29. maj 2019

**Direktion**



Johannes Damgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Damgaard Ejendomme, Ringsted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Damgaard Ejendomme, Ringsted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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.

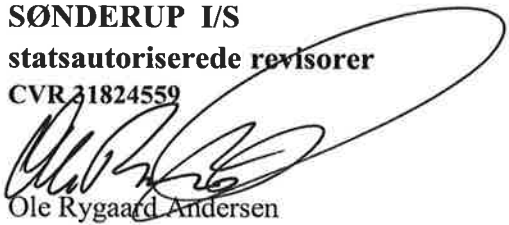
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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 29. maj 2019

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**



Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor  
mne32755

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Damgaard Ejendomme, Ringsted ApS for regnskabsåret 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med udførelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Nettoomsætningen svarer således til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## **Skat af årets resultat**

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**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20%

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 og -omkostninger.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris

tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Leasingkontrakter**

Leje og leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

### **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.

### **Tilgodehavender**

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

## **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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 nettorealisationsværdi.

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.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2018
Bruttofortjeneste	627.903
1. Personaleomkostninger	-510.902
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-6.000
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>111.001</b>
Andre finansielle indtægter	6.713
Øvrige finansielle omkostninger	-273.682
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-155.968</b>
Skat af årets resultat	34.234
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-121.734</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-121.734
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-121.734</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018
<b>AKTIVER</b>	
3. Investeringsejendomme	10.550.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.838
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.590.838</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>10.590.838</b>
Periodeafgrænsningsposter	59.842
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>59.842</b>
Likvide beholdninger	563.377
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>563.377</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>623.219</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>11.214.057</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018
<b>PASSIVER</b>	
<b>4. Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	3.894.493
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3.944.493</b>
Hensættelser til udskudt skat	694.377
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>694.377</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	5.980.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.980.000</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	134.000
Kreditinstitutter i øvrigt	17.207
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.919
Anden gæld	138.416
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	251.645
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>595.187</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>6.575.187</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.214.057</b>

6. Væsentlige aktiviteter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	<b>2018</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>	
Lønninger	505.375
Andre udgifter til social sikring	<u>5.527</u>
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b><u>510.902</u></b>
<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>	
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>6.000</u>
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b><u>6.000</u></b>
<b>3. Investeringsjendomme</b>	
Kostpris primo	10.350.000
Årets tilgang	<u>200.000</u>
	<b><u>10.550.000</u></b>
<p>Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.</p>	
<p>Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2018 baseret på en afkastprocent 5,5.</p>	
<p>Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2018 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -879 og t.kr. 1.055.</p>	
<b>4. Egenkapital</b>	
<b>Virksomhedskapital</b>	
Primo	<u>50.000</u>
<b>Ultimo</b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>Overkurs ved emission</b>	
Primo	4.016.227
Årets anvendelse af overkurs	<u>-4.016.227</u>
<b>Ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Overført resultat</b>	
Overført fra resultatdisponering	-121.734
Overført fra overkurs	<u>4.016.227</u>
<b>Ultimo</b>	<b><u>3.894.493</u></b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>3.944.493</u></b>

## Noter

---

### **5. Langfristede gældsforpligtelser**

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 5.425 efter 5 år.

### **6. Væsentlige aktiviteter**

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 6.135, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.550.