

**H. Daugaard Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 51436113**  
**Toldbodgade 7**  
**6000 Kolding**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Kleis

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

H. Daugaard Ejendomme A/S  
Toldbodgade 7  
6000 Kolding

CVR-nr.: 51436113  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Henrik Kleis, formand  
Jørgen Meyer  
Palle Mogensen  
Christian Majgaard Nielsen  
Michael Frihagen  
Michael Dixi Nielsen

### **Direktion**

Michael Frihagen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for H. Daugaard Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 09.05.2016

### Direktion

Michael Frihagen

### Bestyrelse

Henrik Kleis  
formand

Jørgen Meyer

Palle Mogensen

Christian Majgaard Nielsen

Michael Frihagen

Michael Dixi Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i H. Daugaard Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for H. Daugaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 09.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Finn Schlebaum  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomsportefølje til koncern selskaber.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 1.409 t.kr., der af ledelsens anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiveres forventede brugstider:

Grunde og bygninger	30 år
Installationer	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.805</b>	<b>3.611</b>
Administrationsomkostninger		<u>(28)</u>	<u>(30)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.777</b>	<b>3.581</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.945)</u>	<u>(2.064)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.832</b>	<b>1.517</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(423)</u>	<u>(351)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.409</u></b>	<b><u>1.166</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.600	2.000
Overført resultat		<u>(191)</u>	<u>(834)</u>
		<b><u>1.409</u></b>	<b><u>1.166</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		59.106	61.323
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>520</u>	<u>580</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>59.626</b></u>	<u><b>61.903</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>59.626</b></u>	 <u><b>61.903</b></u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.550	345
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>38</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.550</b></u>	<u><b>383</b></u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>362</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>1.550</b></u>	 <u><b>745</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>61.176</b></u></u>	 <u><u><b>62.648</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	5.000	5.000
Overført overskud eller underskud		49	240
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.600	2.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.649</u></b>	<b><u>7.240</u></b>
Udskudt skat	5	9.213	9.105
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>9.213</u></b>	<b><u>9.105</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.302	33.863
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	8.213	8.213
Anden gæld	7	2.000	2.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>42.515</u></b>	<b><u>44.076</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.560	1.518
Bankgæld		134	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18	40
Gæld til tilknyttede virksomheder		276	103
Skyldig selskabsskat		315	173
Anden gæld		496	393
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.799</u></b>	<b><u>2.227</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>45.314</u></b>	<b><u>46.303</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>61.176</u></b>	<b><u>62.648</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Koncernforhold	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller un- derskud t.kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	5.000	240	2.000	7.240
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000)	(2.000)
Årets resultat	0	(191)	1.600	1.409
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000</b>	<b>49</b>	<b>1.600</b>	<b>6.649</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	457	523
Renteomkostninger i øvrigt	1.488	1.541
	<b>1.945</b>	<b>2.064</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	315	173
Ændring af udskudt skat	108	178
	<b>423</b>	<b>351</b>
		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>t.kr.</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	65.698	603
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>65.698</b>	<b>603</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.375)	(23)
Årets afskrivninger	(2.217)	(60)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.592)</b>	<b>(83)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>59.106</b>	<b>520</b>
	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Aktier	5.000	1.000,00
	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år

## Noter

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	9.213	9.105
	<u>9.213</u>	<u>9.105</u>

## 6. Gæld til tilknyttede virksomheder

For gæld til tilknyttede virksomheder nom. 8.213 t.kr. pr. 31.12.2015, er der til sikkerhed overfor selskabets pengeinstitut samt realkreditinstitut modtaget tilbagetrædelseserklæring for mellemværendet.

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>7. Anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	2.000	2.000
	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>

Anden gæld består af huslejedepositum.

	<u>Forfald in-</u> <u>den 12 må-</u> <u>neder</u> <u>2014</u> <u>t.kr.</u>	<u>Forfald in-</u> <u>den 12 må-</u> <u>neder</u> <u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.518	1.560	32.302	25.618
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	8.213	8.213
Anden gæld	0	0	2.000	2.000
	<u>1.518</u>	<u>1.560</u>	<u>42.515</u>	<u>35.831</u>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med H. Daugaard Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 18.800 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 59.106 t.kr.

## Noter

### **11. Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

H. Daugaard Holding A/S, Toldbodgade 7, 6000 Kolding

### **12. Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

H. Daugaard Holding A/S, Toldbodgade 7, 6000 Kolding