

DAMBORG EJENDOMME ApS

Vinkelvej 4
4500 Nykøbing Sj

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/02/2018

Peter Damborg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DAMBORG EJENDOMME ApS
Vinkelvej 4
4500 Nykøbing Sj

Telefonnummer: 59932220
Fax: 59912300

CVR-nr: 51628128
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Ledespåtegning

Direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten og årsberetningen for 2016/17.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 11/12/2017

Direktion

Peter Damborg
direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Betingelserne for at fravælge revision er fortsat opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besidelse og udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelle bemærkninger

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis og er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2015/16.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform. Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet.

Bruttofortjeneste er opgjort som et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne udgifter.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet. Omkostninger, der er medgået til omsætning, er medtaget i det år, hvori indtægter fra omsætning er medtaget.

Finansielle poster indeholder renter og kursreguleringer vedrørende værdipapirer.

Ekstraordinære poster omfatter væsentlige indtægter og udgifter, der fremkommer som følge af begivenheder eller forhold, der ikke har tilbagevendende karakter, og som klart udskiller sig fra selskabets ordinære drift samt resultatet af ophørte aktiviteter.

Skat af årets resultat sammensætter sig af den skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt ændringer i hensættelse til udskudt skat. Udskudt skat beregnes af alle tidsbestemte afvigelser mellem regnskabsmæssige og skattemæssige poster. Der er ikke afsat udskudt skat af kapitalandele.

Udskudte skatteaktiver indregnes til den værdi, de forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Skatten af den sambeskattede indkomst fordeles efter fuldfordelingsprincippet.

Balancen

Balancen opstilles i kontoform.

Balanceposter i fremmed valuta

Ved omregning til DDK er anvendt valutakursen pr. 30. september. Kortfristede poster, der er terminssikret, optages til terminssikringskursen.

Afledte finansielle instrumenter – renteswaps

Renteswaps hvor en variabel kortfristet rente er byttet med en fast langfristet rente (pengestrømssikring) indregnes til kostpris ved første indregning og herefter til dagsværdi midlertidigt direkte på egenkapitalen. Resultatføringen af dagsværdireguleringen udskydes herved, indtil de variable rentebetalinger på lånet realiseres. Dette sker ved at indregne de løbende afregninger på swaps som en del af periodens renteomkostninger, hvorved periodens renteomkostning svarer til den faste rente i de indgåede swaps.

Positive og negative værdier af renteswaps efter skat indgår i balancen under henholdsvis Andre tilgodehavende og Anden gæld. Er beløbene væsentlige præsenteres de som særskilte poster.

Materielle anlægsaktiver

Aktiverne indregnes til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne foretages lineært over aktivernes forventede levetid. Anskaffelser under kr. 13.200 udgiftsføres i anskaffelsesåret. Bygninger med fradrag af scrapværdi afskrives over 50 år. Andre anlæg driftsmateriel og inventar med fradrag af scrapværdi afskrives over 5 år.

Varebeholdninger

Råvarer og hjælpematerialer (plantaget træ) måles til beregnet anskaffelsespris eller dagsprisen, hvis denne er lavere.

På samtlige lagre foretages nedskrivning for ukurante og langsomt omsættelige varer.

Tilgodehavender

Der foretages en individuel vurdering af debitorernes soliditet, og hensættelser til tab finder sted, hvor dette skønnes påkrævet.

Gæld

Gæld indregnes til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.324.764	3.684.719
Personaleomkostninger	1	-492.063	-544.455
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.052.205	-886.511
Resultat af ordinær primær drift		2.780.496	2.253.753
Andre finansielle indtægter		1.931	2.186
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-13.523	0
Andre finansielle omkostninger		-1.013.615	-983.006
Ordinært resultat før skat		1.755.289	1.272.933
Skat af årets resultat		-421.791	-301.941
Årets resultat		1.333.498	970.992
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	0
Overført resultat		-666.502	970.992
I alt		1.333.498	970.992

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		54.561.065	59.709.316
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		406.996	534.328
Materielle anlægsaktiver i alt		54.968.061	60.243.644
Anlægsaktiver i alt		54.968.061	60.243.644
Råvarer og hjælpematerialer		1.000.807	1.000.807
Varebeholdninger i alt		1.000.807	1.000.807
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		110.004	54.056
Periodeafgrænsningsposter		100.387	103.210
Tilgodehavender i alt		210.391	157.266
Likvide beholdninger		44.112	176.273
Omsætningsaktiver i alt		1.255.310	1.334.346
Aktiver i alt		56.223.371	61.577.990

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		210.000	210.000
Overført resultat		13.081.576	13.216.736
Forslag til udbytte		2.000.000	0
Egenkapital i alt		15.291.576	13.426.736
Hensættelse til udskudt skat		2.829.618	2.778.168
Hensatte forpligtelser i alt		2.829.618	2.778.168
Gæld til realkreditinstitutter		32.525.837	36.342.202
Gæld til banker		0	2.000.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.112.977	1.652.319
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	33.638.814	39.994.521
Gæld til realkreditinstitutter		741.000	630.000
Gæld til banker		0	2.250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.384	167.700
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.013.523	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.602.956	2.290.865
Periodeafgrænsningsposter		40.500	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.463.363	5.378.565
Gældsforpligtelser i alt		38.102.177	45.373.086
Passiver i alt		56.223.371	61.577.990

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	210.000	13.216.736		13.426.736
Udbytte		-2.000.000	2.000.000	0
Betalt udbytte	0	0		0
Værdireguleringer af egenkapitalen		531.342		531.342
Årets resultat	0	1.333.498		1.333.498
Egenkapital, ultimo	210.000	13.081.576	2.000.000	15.291.576

Den registrerede kapital på kr. 210.000 består af følgende anparter:

A-anparter 21.000
B-anparter 189.000

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
Gager	489.791	542.211
Pensioner	0	0
Social sikring	2.272	2.244
	<u>492.063</u>	<u>544.455</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Afdrag 1 - 5 år	Restgæld efter 5 år
Realkreditgæld	32.525.827	-	4.486.000	28.039.837
Negativ værdi renteswaps	1.112.977	-	1.112.977	0
	<u>33.638.814</u>	<u>-</u>	<u>5.598.977</u>	<u>28.039.837</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for realkreditinstitutgæld. Den bogførte værdi af ejendommene og gælden pr. 30/9 2017 er opgjort nedenfor i t.kr.:

Bogført værdi af belånte ejendomme	50.7246
Restgæld på realkreditinstitutgæld	33.267

Som risikoafdækning af selskabets realkreditinstitutgæld har selskabet indgået renteswaps hvor en variabel kortfristet rente er byttet med en fast langfristet rente. Selskabet har indgået nedenstående kontrakter pr. 30/9 2017. Såfremt aftalerne blev indfriet 30/9 2017 ville dette ifølge bankerne udløse et tab på t.kr. 1.555 efter skat.

	Lån	Udløb	Tab pr. 30/9
10 årig renteswap med fast rente på 2,91%	3.990	30/6 20	342
10 årig renteswap med fast rente på 2,69%	15.000	30/12 21	1.652
Skat			-439
I alt efter skat i t.kr.	18.990		1.555

Dette tab og den årlige regulering heraf er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Indregnet i Egenkapital således:

	2016/17	2015/16
Markedsværdi af swaps	-1.993.560	-2.674.768
Afsat udskudt skat heraf	438.583	588.449
Markedsværdi af swaps efter skat	-1.554.977	-2.086.319

Indregnet under gæld således:

	2016/17	2015/16
Anslået forfald efter 5 år	0	0
Anslået forfald efter 1-5 år	1.112.977	1.652.319
Anslået forfald efter 1 år	442.000	334.000
	1.554.977	2.086.319

Selskabet har stillet ejerpantebrev i fast ejendom på t.kr. 900 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet HAPEDA ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter.