

DAMBORG EJENDOMME ApS

Vinkelvej 4
4500 Nykøbing Sj

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

11/02/2017

Peter Damborg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DAMBORG EJENDOMME ApS
Vinkelvej 4
4500 Nykøbing Sj

Telefonnummer: 59932220
Fax: 59912300

CVR-nr: 51628128
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse Danske Bank

Ledespåtegning

Direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten og årsberetningen for 2015/16.

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 15/11/2016

Direktion

Peter Damborg
direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Betingelserne for at fravælge revision er fortsat opfyldt.

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 2014/15.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform. Som indtægtskriterium anvendes fakturerings-kriteriet.

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.

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, der 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 rentekomkostninger, hvorved periodens rentekomkostning 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. 12.900 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 (plantage 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.

Værdipapirer

Børsnoterede obligationer og aktier m.v. optages til dagsværdien på balancedagen. Obligationer optages dog højst til kurs 100.

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 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.684.719	3.850.043
Personaleomkostninger	1	-544.455	-524.676
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-886.511	-825.298
Resultat af ordinær primær drift		2.253.753	2.500.069
Andre finansielle indtægter		2.186	680
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-22.590
Andre finansielle omkostninger		-983.006	-1.216.734
Ordinært resultat før skat		1.272.933	1.261.425
Skat af årets resultat		-301.941	-169.289
Årets resultat		970.992	1.092.136
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.000.000
Overført resultat		970.992	92.136
I alt		970.992	1.092.136

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		59.709.316	59.621.685
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		534.328	287.500
Materielle anlægsaktiver i alt		60.243.644	59.909.185
Anlægsaktiver i alt		60.243.644	59.909.185
Råvarer og hjælpematerialer		1.000.807	1.000.807
Varebeholdninger i alt		1.000.807	1.000.807
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.056	33.298
Andre tilgodehavender		0	106.072
Periodeafgrænsningsposter		103.210	103.088
Tilgodehavender i alt		157.266	242.458
Likvide beholdninger		176.273	15.118
Omsætningsaktiver i alt		1.334.346	1.258.383
Aktiver i alt		61.577.990	61.167.568

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		210.000	210.000
Overført resultat		13.216.736	12.508.044
Forslag til udbytte		0	1.000.000
Egenkapital i alt	2	13.426.736	13.718.044
Hensættelse til udskudt skat		2.778.168	2.476.227
Hensatte forpligtelser i alt		2.778.168	2.476.227
Gæld til realkreditinstitutter		36.342.202	37.163.647
Gæld til banker		2.000.000	2.000.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.652.319	1.512.019
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	39.994.521	40.675.666
Gæld til realkreditinstitutter		630.000	1.150.000
Gæld til banker		2.250.000	4.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser		167.700	52.356
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	656.721
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.290.865	2.394.391
Periodeafgrænsningsposter		40.000	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.378.565	4.297.631
Gældsforpligtelser i alt		45.373.086	44.973.297
Passiver i alt		61.577.990	61.167.568

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16	2014/15
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
Gager	542.211	522.516
Pensioner	0	0
Social sikring	2.244	2.160
	544.455	524.676

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
Egenkapital primo	210.000	0	12.508.044	1.000.000	13.718.044
Udbetalt udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Dagsværdiregulering renteswaps	0	0	-262.300	0	-262.300
Årets resultat	0	0	970.992	0	970.992
Forslag til udbytte for året	0	0	-0	0	0
Egenkapital ultimo	210.000	0	13.216.736	0	13.426.736

Indskudskapitalen på kr. 210.000 består af følgende anparter:

A-anparter	21.000
B-anparter	189.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Afdrag 1 - 5 år	Restgæld efter 5 år
Realkreditgæld	36.342.202	-	4.190.500	32.151.702
Kreditinstitutter i øvrigt	2.000.000	-	2.000.000	0
Negativ værdi renteswaps	1.652.319	-	1.652.319	0
	40.675.666	-	8.608.019	32.067.147

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for realkreditinstitutgæld. Den bogførte værdi af ejendommene og gælden pr. 30/9 2016 er opgjort nedenfor i t.kr.:

Bogført værdi af belånte ejendomme	54.056
Restgæld på realkreditinstitutgæld	36.972

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 2016. Såfremt aftalerne blev indfriet 30/9 2016 ville dette ifølge bankerne udløse et tab på t.kr. 2.086 efter skat.

	Lån	Udløb	Tab pr. 30/9
10 årig renteswap med fast rente på 2,91%	3.990	30/6 20	497
10 årig renteswap med fast rente på 2,69%	15.000	30/12 21	2.178
Skat			-589
I alt efter skat i t.kr.	18.990		2.086

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

Indregnet i Egenkapital således:

	2015/16	2014/15
Markedsværdi af swaps	-2.674.768	-2.338.486
Afsat udskudt skat heraf	588.449	514.467
Markedsværdi af swaps efter skat	-2.086.319	-1.824.019

Indregnet under gæld således:

	2015/16	2014/15
Anslået forfald efter 5 år	0	234.000
Anslået forfald efter 1-5 år	1.652.319	1.278.019
Anslået forfald efter 1 år	434.000	312.000
	2.086.319	1.824.019

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for dattervirksomheden Nyt Projekt ApS realkreditgæld på t.kr. 1.144 pr. 30/9 2016.

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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.