

DAMBORG EJENDOMME ApS

Vinkelvej 4
4500 Nykøbing Sj

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

29/01/2019

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: 01/10/2017 - 30/09/2018

Ledespåtegning

Direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten og årsberetningen for 2017/18.

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 06/12/2018

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. Selskabet er med virkning pr. 1/10 2017 fusioneret med søsterselskabet HP Damborg Holding ApS, hvorefter alle koncernens ejendomme er samlet i Damborg Ejendomme ApS.

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 2016/17.

Selskabet er med virkning pr. 1/10 2017 fusioneret med søsterselskabet HP Damborg Holding ApS. HP Damborg Holding ApS indgår i regnskabet efter "Book value-metoden" hvilket indebærer at sammenligningstal ikke er tilpasset.

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. 13.500 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.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, indregnes til kostpris.

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. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.580.698	4.324.764
Personaleomkostninger	1	-968.367	-492.063
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-783.987	-1.052.205
Resultat af ordinær primær drift		2.828.344	2.780.496
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.714	0
Andre finansielle indtægter		130.489	1.931
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-13.523
Andre finansielle omkostninger		-904.637	-1.013.615
Ordinært resultat før skat		2.061.910	1.755.289
Skat af årets resultat		-379.291	-421.791
Årets resultat		1.682.619	1.333.498
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		-317.381	-666.502
I alt		1.682.619	1.333.498

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		53.551.059	54.561.065
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	406.996
Materielle anlægsaktiver i alt		53.551.059	54.968.061
Andre værdipapirer og kapitalandele		485.164	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		485.164	0
Anlægsaktiver i alt		54.036.223	54.968.061
Råvarer og hjælpematerialer		1.000.807	1.000.807
Varebeholdninger i alt		1.000.807	1.000.807
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.706	110.004
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.807.714	0
Andre tilgodehavender		3.619	0
Periodeafgrænsningsposter		94.974	100.387
Tilgodehavender i alt		3.934.013	210.391
Likvide beholdninger		8.017	44.112
Omsætningsaktiver i alt		4.942.837	1.255.310
Aktiver i alt		58.979.060	56.223.371

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		215.000	210.000
Overført resultat		13.386.460	13.081.576
Forslag til udbytte		2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt		15.601.460	15.291.576
Hensættelse til udskudt skat		3.003.813	2.829.618
Hensatte forpligtelser i alt		3.003.813	2.829.618
Gæld til realkreditinstitutter		34.130.341	32.525.837
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		976.416	1.112.977
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	35.106.757	33.638.814
Gæld til realkreditinstitutter		906.000	741.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		617.837	65.384
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.013.523
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.702.183	2.602.956
Periodeafgrænsningsposter		41.010	40.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.267.030	4.463.363
Gældsforpligtelser i alt		40.373.787	38.102.177
Passiver i alt		58.979.060	56.223.371

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	210.000	13.081.576	2.000.000	15.291.576
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed m.v.	5.000	350.704	0	355.704
Udbytte	0	-2.000.000	2.000.000	0
Betalt udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Værdireguleringer af egenkapitalen	0	271.561	0	271.561
Årets resultat	0	1.682.619	0	1.682.619
Egenkapital, ultimo	215.000	13.386.460	2.000.000	15.601.460

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

A-anparter 21.000

B-anparter 194.000

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18	2016/17
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
Gager	466.095	489.791
Pensioner	500.000	0
Social sikring	2.272	2.272
	<u>968.367</u>	<u>492.063</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Afdrag 1 - 5 år	Restgæld efter 5 år
Realkreditgæld	34.130.341	-	6.148.000	27.982.341
Negativ værdi renteswaps	976.416	-	919.416	57.000
	<u>35.106.757</u>	<u>-</u>	<u>7.067.416</u>	<u>28.039.341</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 2018 er opgjort nedenfor i t.kr.:

Bogført værdi af belånte ejendomme	51.080
Restgæld på realkreditinstitutgæld	35.036

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 2018. Såfremt aftalerne blev indfriet 30/9 2018 ville dette ifølge bankerne udløse et tab på t.kr. 1.283 efter skat.

	Lån	Udløb	Tab pr. 30/9
10 årig renteswap med fast rente på 2,91%	3.982	30/6 20	221
10 årig renteswap med fast rente på 2,69%	15.000	30/12 21	1.278
10 årig renteswap med fast rente på 1,65%	10.000	30/12 28	146
Skat			-362
I alt efter skat i t.kr.	28.982		1.283

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

Indregnet i Egenkapital således:

	2017/18	2016/17
Markedsværdi af swaps	-1.645.405	-1.993.560
Afsat udskudt skat heraf	361.989	438.583
Markedsværdi af swaps efter skat	-1.283.416	-1.554.977

Indregnet under gæld således:

	2017/18	2016/17
Anslået forfald efter 5 år	57.000	0
Anslået forfald efter 1-5 år	919.416	1.112.977
Anslået forfald efter 1 år	307.000	442.000
	1.283.416	1.554.977

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.