



Tlf: 74 52 41 41
haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jomfrustien 27, Box 391
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

DAMKJÆR INVEST APS

ÅRSRAPPORT

2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2013

Rene Damkjær

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. februar 2012 - 31. januar 2013 | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10-11 |
| Noter..... | 12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Damkjær Invest ApS Storegade 88, 1. sal 6100 Haderslev |
| | CVR-nr.: 58 11 15 11 Stiftet: 19. juni 1976 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. februar 2012 - 31. januar 2013 |
| Direktion | René Antonio Damkjær |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jomfrustien 27, Box 391 6100 Haderslev |
| Pengeinstitut | Nordea Nørregade 30 6100 Haderslev |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. februar 2012 - 31. januar 2013 for Damkjær Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 25. juni 2013

Direktion

René Antonio Damkjær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Damkjær Invest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Damkjær Invest ApS for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vores revision 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. januar 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Haderslev, den 25. juni 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jakob Ørkild Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Damkjær Invest ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommene samt administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

| | Brugstid | Restværdi |
|---------------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 75% |
| Installationer..... | 10 år | 0% |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på ejendomme mv., der ikke er skattemæssigt afskrivningsberettigede.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. FEBRUAR - 31. JANUAR

| | Note | 2012/13 kr. | 2011/12 tkr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.964.567 | 2.524 |
| Personaleudgifter..... | 1 | -96.000 | -96 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -205.744 | -193 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.662.823 | 2.235 |
| Finansielle indtægter..... | | 30.647 | 38 |
| Finansielle udgifter..... | | -1.006.118 | -1.067 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 687.352 | 1.206 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -218.219 | -317 |
| ÅRETS RESULTAT | | 469.133 | 889 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 469.133 | 889 |
| I ALT | | 469.133 | 889 |

BALANCE 31. JANUAR

| AKTIVER | Note | 2013 kr. | 2012 tkr. |
|----------------------------------|------|-------------------|---------------|
| Ejendomme..... | | 39.923.181 | 37.403 |
| Materielle anlægsaktiver..... | | 39.923.181 | 37.403 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 39.923.181 | 37.403 |
| Tilgodehavende fra salg..... | | 26.531 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 514.553 | 578 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 18.000 | 54 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 104.163 | 87 |
| Tilgodehavender..... | | 663.247 | 719 |
| Likvider..... | | 3.220 | 135 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 666.467 | 854 |
| AKTIVER..... | | 40.589.648 | 38.257 |

BALANCE 31. JANUAR

| PASSIVER | Note | 2013 kr. | 2012 tkr. |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125 |
| Overført overskud..... | | 6.373.670 | 5.907 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 6.498.670 | 6.032 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 1.708.608 | 1.491 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 1.708.608 | 1.491 |
| Prioritetsgæld..... | | 25.708.410 | 25.537 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 25.708.410 | 25.537 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 1.084.000 | 884 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 20.000 | 81 |
| Anden gæld..... | | 5.569.960 | 4.118 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 0 | 114 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 6.673.960 | 5.197 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 32.382.370 | 30.734 |
| PASSIVER..... | | 40.589.648 | 38.257 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

NOTER

| | 2012/13 kr. | 2011/12 tkr. | Note |
|--|----------------|-----------------|----------|
| Personaleudgifter | | | 1 |
| Løn og gager..... | 96.000 | 96 | |
| | 96.000 | 96 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering skat vdr. værdiregulering af renteswap..... | 911 | 254 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 217.308 | 63 | |
| | 218.219 | 317 | |

Egenkapital

3

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|--|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. februar 2012..... | 125.000 | 5.907.269 | 6.032.269 |
| Andre reguleringer..... | | -2.732 | -2.732 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 469.133 | 469.133 |
| Egenkapital 31. januar 2013..... | 125.000 | 6.373.670 | 6.498.670 |

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

4

| | 1/2 2012 gæld i alt | 31/1 2013 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld..... | 26.421.270 | 26.792.410 | 1.084.000 | 21.400.000 |
| | 26.421.270 | 26.792.410 | 1.084.000 | 21.400.000 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 26.792 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 39.923 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.800 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.545 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til afdækning af renterisikoen på prioritetsgæld har selskabet indgået en 27-årig renteswap-aftale med en hovedstol på 3.500 tkr. Selskabet er herved sikret en fast rente.