

**Damgaard-Nielsen  
Ejendomsaktieselskab**

CVR-nr. 25201582

**ÅRSRAPPORT 2013/14**

**CHR. MORTENSEN  
REVISIONSFIRMA**

Statsautoriseret  
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

cm@cmrevision.dk

www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Rødovre* den *19-11-14*



---

Carsten Halle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Damgaard-Nielsen Ejendomsaktieselskab

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Damgaard-Nielsen Ejendomsaktieselskab Kollerødvej 51 3450 Allerød
CVR-nr.	25201582
Regnskabsår	1. oktober 2013 - 30. september 2014
<b>Bestyrelse</b>	Ole Damgaard-Nielsen Grethe Toftdahl Damgaard-Nielsen Carsten Halle
<b>Direktion</b>	Grethe Toftdahl Damgaard-Nielsen, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Damgaard-Nielsen Holding A/S, Kollerødvej 51, 3450 Allerød
<b>Revisor</b>	Chr. Mortensen • Revisionsfirma Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Damgaard-Nielsen Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 5. november 2014

### **Direktion**



Grethe Toftdahl  
Damgaard-Nielsen  
Direktør

### **Bestyrelse**



Ole Damgaard-Nielsen



Grethe Toftdahl  
Damgaard-Nielsen



Carsten Halle

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Damgaard-Nielsen Ejendomsaktieselskab**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Damgaard-Nielsen Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

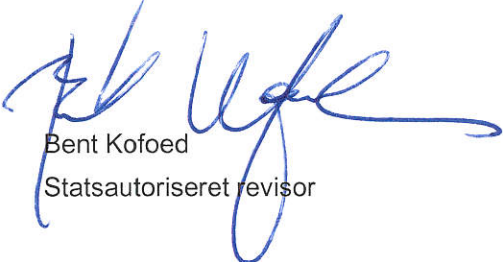
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

København, den 5. november 2014

**Chr. Mortensen • Revisionsfirma**  
**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**



Bent Kofoed  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive ejendommen beliggende Bjarkesvej 3, Allerød.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 udviser et resultat på kr. 566.939, og selskabets balance pr. 30. september 2014 udviser en balancesum på kr. 21.945.429, og en egenkapital på kr. 6.505.213.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Damgaard-Nielsen Ejendomsaktieselskab for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter og indtægter for fælles drift af ejendommen indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet. Indtægterne opgøres efter fradrag af moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsetidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Udbytte for regnskabsåret**

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Damgaard-Nielsen Ejendomsaktieselskab

### Resultatopgørelse

	Note	2013/14	2012/13
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.294.243</b>	<b>1.264.170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.294.243</b>	<b>1.264.170</b>
Finansielle indtægter		5.293	2.381
Finansielle omkostninger	1	-600.350	-623.312
<b>Resultat før skat</b>		<b>699.186</b>	<b>643.239</b>
Skat af årets resultat	2	-132.247	-160.809
<b>Årets resultat</b>		<b>566.939</b>	<b>482.430</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		566.939	482.430
		<b>566.939</b>	<b>482.430</b>

**Balance 30. september 2014**

	Note	2014	2013
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	0
Investeringsjendomme	4	21.081.557	21.081.557
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.081.557</b>	<b>21.081.557</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.081.557</b>	<b>21.081.557</b>
Tilgodehavende selskabsskat		3.202	17.255
Andre tilgodehavender		2.849	823
Periodeafgrænsningsposter		53.902	63.475
<b>Tilgodehavender</b>		<b>59.953</b>	<b>81.553</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>803.919</b>	<b>1.504.175</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>863.872</b>	<b>1.585.728</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.945.429</b>	<b>22.667.285</b>

**Balance 30. september 2014**

	Note	2014	2013
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført resultat	6	6.005.213	5.438.274
<b>Egenkapital</b>		<b>6.505.213</b>	<b>5.938.274</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.088.613	1.953.164
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.088.613</b>	<b>1.953.164</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.965.853	14.397.347
Anden gæld		385.750	378.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.351.603</b>	<b>14.775.847</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.351.603</b>	<b>14.775.847</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.945.429</b>	<b>22.667.285</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Noter**

	2013/14	2012/13
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	599.098	623.310
Andre finansielle omkostninger	1.252	2
	<b>600.350</b>	<b>623.312</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-3.202	-17.255
Regulering af udskudt skat	135.449	178.064
	<b>132.247</b>	<b>160.809</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	37.000	37.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.000</b>	<b>37.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-37.000	-37.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-37.000</b>	<b>-37.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	22.658.636	22.658.636
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.658.636</b>	<b>22.658.636</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.577.079	-1.577.079
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.577.079</b>	<b>-1.577.079</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.081.557</b>	<b>21.081.557</b>
Indregnede renter i kostprisen for aktiverne	858.128	858.128

**Noter**

	2013/14	2012/13
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**6. Overført resultat**

Saldo primo	5.438.274	4.955.844
Årets tilgang	566.939	482.430
<b>Saldo ultimo</b>	<b>6.005.213</b>	<b>5.438.274</b>

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med de fælles momsregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Damgaard-Nielsen Holding A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 2.000 og nom. t.kr. 9.570, med pant i ejendomme Bjarkesvej 3, 3450 Allerød er i selskabets behold.