



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/S DAMHAVEN

C/O SYDKYSTENS EJENDOMSADMINISTRATION APS, GREVE MIDTBY CENTER 2A, 2670 GREVE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2019

Dirigent Morten Winsløv

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	A/S Damhaven c/o Sydkystens Ejendomsadministration ApS Greve Midtby Center 2A 2670 Greve
	CVR-nr.: 22 19 11 28 Stiftet: 16. oktober 1936 Hjemsted: Greve Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Winsløv, formand Inge Birgit Cuscona Maria Cuscona
Direktion	Inge Birgit Cuscona
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhvervscenter Taastrup Taastrup Hovedgade 54 2630 Taastrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/S Damhaven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 28. maj 2019

Direktion:

Inge Birgit Cuscona

Bestyrelse:

Morten Winsløv
Formand

Inge Birgit Cuscona

Maria Cuscona

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i A/S Damhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Damhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er optaget til dagsværdi. Denne dagsværdi er beregnet på baggrund af en DCF-model med en afkastningsgrad på 4,00 %. Det er ledelsens opfattelse, at det er en passende forrentning på ejendommen og er på niveau med, hvad lignende ejendomme forrentes med. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
HUSLEJEINDTÆGT		3.935.249	3.758.407
Ejendommens driftsudgifter.....		-2.201.193	-1.869.195
Andre eksterne udgifter.....		-432.644	-492.324
BRUTTORESULTAT		1.301.412	1.396.888
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.546.538	14.619.146
DRIFTSRESULTAT		3.847.950	16.016.034
Finansielle indtægter.....	2	190.175	219.887
Finansielle omkostninger.....	3	-144.045	-143.503
RESULTAT FØR SKAT		3.894.080	16.092.418
Skat af årets resultat.....	4	-856.703	-3.533.448
ÅRETS RESULTAT		3.037.377	12.558.970
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.037.377	12.558.970
I ALT		3.037.377	12.558.970

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendom.....		47.250.000	43.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	47.250.000	43.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		47.250.000	43.500.000
Andre tilgodehavender.....		6.647.226	5.553.991
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	72.062
Tilgodehavender.....		6.647.226	5.626.053
Likvider.....		2.470.198	3.625.990
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.117.424	9.252.043
AKTIVER.....		56.367.424	52.752.043

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		42.171.861	39.134.483
EGENKAPITAL.....	6	42.671.861	39.634.483
Udskudt skat.....		6.792.545	6.248.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	6.792.545	6.248.000	
Prioritetsgæld.....		4.058.756	4.253.663
Forudbetalt leje og depositum.....		1.698.969	1.593.059
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.757.725	5.846.722
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	194.907	189.168
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		695.817	602.356
Selskabsskat.....		8.158	0
Anden gæld.....		232.156	212.826
Periodeafgrænsningsposter.....		14.255	18.488
Kortfristede gældsforpligtelser.....	7	1.145.293	1.022.838
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	6.903.018	6.869.560	
PASSIVER.....	56.367.424	52.752.043	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2017: 0)			
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	190.175	219.887	
	190.175	219.887	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	144.045	143.503	
	144.045	143.503	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	312.158	333.938	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-6.490	
Regulering af udskudt skat.....	544.545	3.206.000	
	856.703	3.533.448	
Materielle anlægsaktiver			5
		Ejendom	
Kostpris 1. januar 2018.....		6.777.820	
Tilgang.....		1.203.462	
Kostpris 31. december 2018.....		7.981.282	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		36.722.180	
Årets opskrivninger		2.546.538	
Opskrivninger 31. december 2018.....		39.268.718	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		47.250.000	

Dagsværdi for boligejendom.

Ejendommen består af en boligejendom beliggende i Rødovre. Ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en vurdering baseret på en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 10 år vurderes til 1.963 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig leje på 864 kr. pr. kvm. i boligleje. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse udgør 2.184 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %. Der er indregnet en inflationsrate på 0,7%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,00 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastet på 4,00 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i kommuner tæt på Københavns Kommune.

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	39.134.484	39.634.484
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.037.377	3.037.377
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	42.171.861	42.671.861

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Prioritetsgæld.....	4.253.663	194.907	0	4.442.831	189.168
Forudbetalt leje og depositum..	1.698.969	0	0	1.593.059	0
	5.952.632	194.907	0	6.035.890	189.168

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond, 4.254 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 47.250 tkr.

Derudover er der tinglyst et ejerpantebrev på 1.300 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/S Damhaven for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, som ejendomsskatter, el, renovation, renholdelse og vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, forsikring, tab på debitorer og diverse.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.