



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**  
**GREVE MIDTBY CENTER 2 A, 2670 GREVE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2016

---

Dirigent Morten Winsløv

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 11. maj 2016

Direktion

---

Inge Birgit Cuscona

Bestyrelse

---

Morten Winsløv  
Formand

---

Inge Birgit Cuscona

---

Maria Cuscona

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i A/S Damhaven*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Damhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 11. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **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 A/S Damhaven for 2015 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 består af husleje for regnskabsåret periode. Opkrævninger til varme indgår ikke i huslejeindtægterne.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret, således, at de dækker perioden til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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. 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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.920.494</b>	<b>1.802.737</b>
Af- og nedskrivninger.....		-16.976	-16.704
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.903.518</b>	<b>1.786.033</b>
Finansielle indtægter.....	2	150.977	109.806
Finansielle omkostninger.....	3	-146.961	-152.066
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.907.534</b>	<b>1.743.773</b>
Skat af årets resultat.....	4	-468.730	-442.154
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.438.804</b>	<b>1.301.619</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.438.804	1.301.619
<b>I ALT</b> .....		<b>1.438.804</b>	<b>1.301.619</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomme.....		23.080.156	23.080.156
Tekniske anlæg og maskiner.....		323.946	334.109
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>23.404.102</b>	<b>23.414.265</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.404.102</b>	<b>23.414.265</b>
Forudbetalte omkostninger.....		8.024	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		7.133.546	3.770.015
Periodiserede renter.....		7.919	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		63.945	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.213.434</b>	<b>3.770.015</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.129.271</b>	<b>3.131.523</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.342.705</b>	<b>6.901.538</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.746.807</b>	<b>30.315.803</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for værdiregulering ejendomme.....		16.141.308	16.141.308
Overført overskud.....		6.049.939	4.611.135
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>22.691.247</b>	<b>21.252.443</b>
Udskudt skat.....		2.123.400	2.123.400
Andre hensættelser.....		474.244	385.492
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.597.644</b>	<b>2.508.892</b>
Prioritetsgæld.....		4.804.619	4.977.564
Anden gæld.....		1.462.936	1.436.726
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>6.267.555</b>	<b>6.414.290</b>
Selskabsskat.....		0	28.956
Anden gæld.....		190.361	111.222
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>190.361</b>	<b>140.178</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.457.916</b>	<b>6.554.468</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.746.807</b>	<b>30.315.803</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Ejendommens driftsudgifter</b>			<b>1</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	150.977	109.806		
	<b>150.977</b>	<b>109.806</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	146.961	152.066		
	<b>146.961</b>	<b>152.066</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	469.358	441.956		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-628	198		
	<b>468.730</b>	<b>442.154</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>	
		Tekniske anlæg og maskiner		
	Ejendomme			
Kostpris 1. januar 2015.....	5.189.590	417.601		
Tilgang.....	0	6.814		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>5.189.590</b>	<b>424.415</b>		
Opskrivninger 1. januar 2015.....	17.890.566	0		
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>17.890.566</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	83.492		
Årets afskrivninger .....	0	16.977		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>0</b>	<b>100.469</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>23.080.156</b>	<b>323.946</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>	
	Aktiekapital	Reserve for værdiregulering ejendomme	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	16.141.308	4.611.135	21.252.443
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.438.804	1.438.804
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>16.141.308</b>	<b>6.049.939</b>	<b>22.691.247</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	4.804.620	4.626.428	-178.191	4.253.662	
	<b>4.804.620</b>	<b>4.626.428</b>	<b>-178.191</b>	<b>4.253.662</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 5.145 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger.					
 <b>Ejerforhold</b>					<b>9</b>
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen: Inge Birgit Cuscone Onsgårdsvej 21, 1 2900 Hellerup					