

# **DAMAGERVEJ 19, VIBY ApS**

Damvænget 30  
8310 Tranbjerg J

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/12/2018**

---

**Jens-Ole Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** DAMAGERVEJ 19, VIBY ApS  
Damvænget 30  
8310 Tranbjerg J  
e-mailadresse: nanina@mail.dk  
CVR-nr: 29824908  
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

**Bankforbindelse** Djurslands Bank  
Nørreport 3  
8000 Aarhus C  
DK Danmark

**Revisor** COMPU REVISION A/S  
Banegårdspladsen 2, 1 tv  
8000 Aarhus C  
DK Danmark  
CVR-nr: 15618175  
P-enhed: 1000951259

# Ledespåtegning

Efterfølgende årsrapport for perioden 1/10 2017 - 30/9 2018 for Damagervej 19, Viby ApS, der udviser et resultat på kr. 107.911 samt en egenkapital på kr. 313.538, godkendes og indstilles hermed til generalforsamlingens vedtagelse.

Direktionen erklærer i denne forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav, og
- at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt årets resultat.

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

Aarhus, den 06/12/2018

## **Direktion**

Jens-Ole Jensen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DAMAGERVEJ 19, VIBY ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DAMAGERVEJ 19, VIBY ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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.

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 den øverste ledelse 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.

Aarhus, 06/12/2018

Peder Bille , mne167  
Reg. revisor H.D.  
COMPU REVISION A/S  
CVR: 15618175

# Ledelsesberetning

## Aktivitet

Selskabet formål er at eje fast ejendom, som sammen med beboelsesudlejning udgør selskabets hovedaktiviteter.

## Den økonomiske stilling

Bruttofortjenesten udgør kr. 374.916, mens det samlede resultat efter skat udgør kr. 107.911.

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udløb kr. 313.538.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 30/9 2018 er efter direktionens vurdering tilfredsstillende.

## Hændelser efter regnskabsperiodens udløb

Der er efter direktionens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## Forventninger til fremtiden

Selskabets direktion forventer en fortsat positiv udvikling i selskabets drifts- og kapitalforhold.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Der er anvendt følgende regnskabspraksis, som er lig med sidste år:

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten omfatter omsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Omsætningskriterium

Omsætningen opgøres som årets lejeindtægter, uanset betalingstidspunkt.

## Direkte omkostninger

Ejendommens drift omfatter regnskabsårets driftsudgifter, som direkte kan henføres til omsætningen.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte haft i regnskabsåret.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.



**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under a/c skatteordningen mv. Indtægterne er ikke periodiseret, men dækker en tilskrivningsperiode på indtil 12 måneder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under a/c skatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nanina Vinduespolering ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

		Restværdi:
Ejendom excl. grund.....	50 år	60%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalinger indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide midler omfatter kontante beholdninger og bankindeståender, som optages til nominel værdi.

**Koncernmellemværender**

Samtlige koncerninterne mellemregningskonti er forrentet med den aktuelle diskonto + 2%.

**Gæld**

Samtlige gældsposter er optaget til nominelle værdier. Kortfristet gæld omfatter udelukkende udeståender, som er forfaldne indenfor 1 år.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi

**Selskabsskat**

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat, som kan henføres til årets resultat.

Årets resultat før skat svarer ikke til årets skattepligtige indkomst, idet der principielt forekommer følgende afvigelser:

Tidsbestemte afvigelser, som skyldes, at indtægter og omkostninger ikke henføres til samme periode i årsrapport og skatteopgørelse.

Permanente afvigelser, som består af ikke-skattepligtige indtægter og ikke-fradragsberettigede udgifter, som indgår i det regnskabsmæssige resultat, skal ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Udskudt skat**

Udskudt skat afsættes med 22% af forskellen på de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier for immaterielle og materielle anlægsaktiver. Årets eventuelle regulering af den udskudte skat foretages via resultatopgørelsen.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>374.916</b>	<b>338.219</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-52.607	-52.607
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>322.309</b>	<b>285.612</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	5.103	4.706
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-189.077	-264.283
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>138.335</b>	<b>26.035</b>
Skat af årets resultat .....	4	-30.424	-5.718
<b>Årets resultat</b> .....		<b>107.911</b>	<b>20.317</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		107.911	20.317
<b>I alt</b> .....		<b>107.911</b>	<b>20.317</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		7.077.979	7.130.586
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>7.077.979</b>	<b>7.130.586</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.077.979</b>	<b>7.130.586</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		276.008	250.845
Udskudte skatteaktiver .....		45.972	34.398
Periodeafgrænsningsposter .....		1.784	1.754
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>323.764</b>	<b>286.997</b>
Likvide beholdninger .....		297.371	258.779
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>621.135</b>	<b>545.776</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.699.114</b>	<b>7.676.362</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		188.538	80.627
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>313.538</b>	<b>205.627</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.525.604	5.667.248
Skyldig selskabsskat .....		41.998	17.292
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>5.567.602</b>	<b>5.684.540</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		195.000	135.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.375	16.375
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		1.469.557	1.440.530
Skyldig selskabsskat .....		17.292	49.940
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		119.750	144.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.817.974</b>	<b>1.786.195</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.385.576</b>	<b>7.470.735</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.699.114</b>	<b>7.676.362</b>

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

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	80.627	205.627
Årets resultat .....	0	107.911	107.911
Egenkapital, ultimo .....	125.000	188.538	313.538

Ingen ændring i kapitalforholdene de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bygninger	52.607	51.874
	<b>52.607</b>	<b>51.874</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

Selskabets finansieringsindtægter på kr. 5.103 vedrører renter af mellemværende med nærtstående parter.

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

Af selskabets finansieringsudgifter på kr. 189.077 vedrører kr. 29.027 renter af mellem-værende med nærtstående parter.

## 4. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Skat af årets resultat	41.998	17.292
Regulering af udskudt skat	-11.574	-11.574
	<b>30.424</b>	<b>5.718</b>

Der er i perioden overført kr. 49.940 vedrørende skat til moderselskabet.

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendommen kr.	Handelsudgifter kr.
Kostpris primo	6.900.000	295.325
Tilgang i året	0	91.616
Afgang i året	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.900.000</b>	<b>386.941</b>
Afskrivninger primo	148.533	7.822
Årets afskrivninger	49.511	3.096
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>198.044</b>	<b>10.918</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.701.956</b>	<b>376.023</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Inden for 5 år forfalder der kr. 1.000.000 vedrørende prioritetslånet i DLR Kredit.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig leasing-, kautions- eller eventualforpligtelser af nogen art.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nanina Vinduespolering ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor, i henhold til selskabsskattelovens regler, for de sambeskattede selskaber, samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for alt bankmellemværende er der afgivet pant i sikkerhedsdepot tilhørende Karin Juul og Jens-Ole Jensen. Der er ligeledes stillet en selvskyldnerkaution af direktør Jens-Ole Jensen.