

**Damhushave ApS**

**Langelinie 5**

**5230 Odense M**

**CVR-nummer 32289177**

**Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *11.10.17*



Jes Jessen Petersen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Damhushave ApS

Langelinie 5

5230 Odense M

Hjemstedskommune:

Odense

CVR-nummer:

32289177

Regnskabsperiode:

1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Direktion

Jes Jessen Petersen

### Revisor

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab

Langelinie 79

5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Damhushave 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 12. september 2017

**Direktionen:**



Jes Jessen Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Damhushave ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Damhushave ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 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 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. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 12. september 2017

### Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Peter Dalsgaard

Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udvikling af ejendomsprojekt.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har påbegyndt udvikling af ejendomsprojekt med henblik på videresalg. Selskabet har i foråret 2017 påbegyndt salg af lejligheder på projektstadiet.

Selskabets ejendom er overført til Varebeholdninger, idet ejendommen udvikles med henblik på salg.

Årets udvikling er et resultat af den proces der er pågået med at udvikle projektet. Det opnåede resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget tilskud fra moderselskab på DKK 10.000.000 til delvis eftergivelse af gæld.

Selskabets likviditet er sikret ved tilsagn om bankkredit samt ved lån fra moderselskabet. Der henvises til omtale heraf i noten "kapitalberedskab og going concern".

Herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttotab</b>	<b>-69.441</b>	<b>-27</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-69.441</b>	<b>-27</b>
	Finansielle indtægter	227	0
1	Finansielle omkostninger	-2.141	-376
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-71.355</b>	<b>-403</b>
2	Skat af årets resultat	15.698	90
	<b>Årets resultat</b>	<b>-55.657</b>	<b>-313</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-55.657	-313
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-55.657</b>	<b>-313</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
4	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	30.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>30.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>30.000</b>
5	Varer under fremstilling	27.153.216	0
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>27.153.216</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	311.457	88
	Andre tilgodehavender	5.461.406	147
	Periodeafgrænsningsposter	225.000	225
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.997.863</b>	<b>461</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>943.697</b>	<b>2.709</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>34.094.776</b>	<b>3.169</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>34.094.776</b>	<b>33.169</b>

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	0	6.354
	Overført resultat	9.254.412	-690
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.379.412</b>	<b>5.789</b>
	Hensættelser til udskudt skat	294.384	1.791
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>294.384</b>	<b>1.791</b>
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	24.329.542	24.923
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>24.329.542</b>	<b>24.923</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.438	666
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>91.438</b>	<b>666</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>24.715.364</b>	<b>27.380</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>34.094.776</b>	<b>33.169</b>
8	Kapitalberedskab og going concern		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	1.197.296 310
	Aktiverede renter byggelån	-1.234.796 0
	Andre finansielle omkostninger	39.641 66
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.141 376</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	-311.457 -88
	Regulering af udskudt skat	295.759 -1
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-15.698 -90</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).	
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>	
	Kostpris 1. juli	21.853.615 0
	Tilgang i årets løb	5.299.601 21.854
	Overførsel i årets løb	-27.153.216 0
	Kostpris 30. juni	0 21.854
	Opskrivninger 1. juli	8.146.385 0
	Årets opskrivninger	0 8.146
	Opløsning, tidligere foretagne opskrivninger	-8.146.385 0
	Opskrivninger 30. juni	0 8.146
	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<b>0 30.000</b>
<b>5</b>	<b>Varer under fremstilling</b>	
	Varer under fremstilling	27.153.216 0
	<b>Varer under fremstilling i alt</b>	<b>27.153.216 0</b>

I årets løb er der aktiveret finansieringsomkostninger på TDKK 1.235.

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

Finansieringsomkostningerne repræsenterer de renter, som i opgørelsesperioden er påløbet de lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af handelsejendomme.

6	Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for opskrivninger	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	6.354	-690	5.789
	Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-6.354	0	-6.354
	Modtaget tilskud fra moderselskab	0	0	10.000	10.000
	Årets resultat	0	0	-56	-56
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>9.254</b>	<b>9.379</b>

#### 7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	24.329.542	24.923
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>24.329.542</b>	<b>24.923</b>

Den langfristede gæld er afdragsfri, men skal være afviklet inden 31/12 2018.

#### 8 Kapitalberedskab og going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af tilbudt bankkredit samt opretholdelse af lån fra kapitalejer. Ifølge ledelsens bedømmelse vil tilbudt byggekredit kunne etableres snarest, idet alle væsentlige forudsætninger er opfyldt.

Moderselskabet har til hensigt at sikre det kommende års drift, ved at tilføre selskabet den yderligere likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2017/2018.

#### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Proximus A/S og de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

<b>Noter</b>	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

---

**10      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttotab".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordninger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi.

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

Opskrivningsbeløb indregnes direkte på egenkapitalen. Den del af opskrivningen, der svarer til den ved opskrivningen udskudte skatteforpligtelse, indregnes som udskudt skat under hensatte forpligtelser. Efterfølgende fald i dagsværdien, som medfører, at opskrivningen ikke kan opretholdes, tilbageføres tilsvarende direkte på egenkapitalen.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Varer under fremstilling omfatter ubebyggede grunde. Grunde måles til kostpris med tillæg af medgåede projekteringsomkostninger, herunder finansieringsomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning og bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.