

# Investeringselskabet Damhaven A/S

Roms Hule 4, 3., 7100 Vejle

CVR-nr. 32 65 69 86

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2016.

---

Martin Beck  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Investeringselskabet Damhaven A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. marts 2016

### **Direktion**

Martin Beck

### **Bestyrelse**

Knud Jensen  
formand

Martin Beck

Jørn Aage Hansen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Investeringselskabet Damhaven A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet Damhaven A/S 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 selskabets 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 selskabets 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 påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

Kolding, den 29. marts 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Jan Knudsen**

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Investeringselskabet Damhaven A/S Roms Hule 4, 3. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 32 65 69 86
	Stiftet: 18. december 2009
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Knud Jensen, formand Martin Beck Jørn Aage Hansen
<b>Direktion</b>	Martin Beck
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 27, st. 6000 Kolding

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Investeringselskabet Damhaven A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

##### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

##### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

##### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

##### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med det beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Andre hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat til udland.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.713.639</b>	<b>1.636.297</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-341.956	-341.753
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.371.683</b>	<b>1.294.544</b>
Andre finansielle indtægter	18	102
Andre finansielle omkostninger	-242.133	-280.062
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.129.568</b>	<b>1.014.584</b>
3 Skat af årets resultat	-254.831	-225.281
<b>Årets resultat</b>	<b>874.737</b>	<b>789.303</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	874.737	789.303
<b>Disponeret i alt</b>	<b>874.737</b>	<b>789.303</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	19.048.535	19.390.491
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.048.535</u>	<u>19.390.491</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.048.535</u></b>	<b><u>19.390.491</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	103.580	35.161
Andre tilgodehavender	1.421	143.520
Periodeafgrænsningsposter	6.000	6.000
Tilgodehavender i alt	<u>111.001</u>	<u>184.681</u>
Likvide beholdninger	<u>8</u>	<u>8</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>111.009</u></b>	<b><u>184.689</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.159.544</u></b>	<b><u>19.575.180</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
5 Overført resultat	3.904.987	3.030.250
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.904.987</b>	<b>5.030.250</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	491.688	429.418
Andre hensatte forpligtelser	45.000	36.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>536.688</b>	<b>465.418</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.316.311	5.618.787
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.316.311	5.618.787
6 Kortfristet del af langfristet gæld	302.476	296.672
Gæld til pengeinstitutter	3.543.241	4.652.268
Deposita	3.150.334	3.178.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser	178.477	183.976
Anden gæld	227.030	148.911
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.401.558	8.460.725
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.717.869</b>	<b>14.079.512</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.159.544</b>	<b>19.575.180</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom.

### 2. Efterfølgende begivenheder

Efter balancedagen er selskabets ejendom i Spentrup, i henhold til en tidligere meddelt køberet, tilbagesolgt til lejer for en pris af 15 mio. kr. Nettokøbesummen, efter fradrag af tilbagebetalt depositum og restgæld til realkreditinstitut, anvendes til indfrielse af selskabets gæld.

Salget vurderes ikke at have indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	134.420	132.839
Årets regulering af udskudt skat	62.270	62.267
Årets regulering af skat, udland	58.141	30.175
	<b>254.831</b>	<b>225.281</b>

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	2.000.000	2.000.000
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>

Aktiekapitalen består af 2.000 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.  
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### 5. Overført resultat

Overført resultat primo	3.030.250	2.240.947
Årets overførte overskud eller underskud	874.737	789.303
	<b>3.904.987</b>	<b>3.030.250</b>

**Noter**


---

**6. Kortfristet del af langfristet gæld**

	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>302.476</u>	<u>4.044.079</u>	<u>5.618.787</u>	<u>5.915.459</u>
	<b><u>302.476</u></b>	<b><u>4.044.079</u></b>	<b><u>5.618.787</u></b>	<b><u>5.915.459</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.619 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.308 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.200 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.308 t.kr.

**8. Nærtstående parter**
**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Martin Beck, Hesselkrog 14, Vejle

Schur Finance A/S, J W Schurs Vej 1, Horsens

Andresen Invest A/S, Jomfrustien 27, Haderslev

Gadmol ApS, Jens Jessens Vej 9, Frederiksberg

C&I International GmbH, Bahnhofstrasse 11, Zug, Schweiz