

# Ejendomsselskabet Damsager P/S

Langelinie Allé 35, 2100 København Ø

CVR-nr. 35 86 83 05

## Årsrapport 2019

Godkendt på bestyrelsesmødet den 26. maj 2020

Dirigent:

.....  
Christian Kruse-Madsen





## Indhold

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning                             | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning                          | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december       | 6 |
| Resultatopgørelse                          | 6 |
| Balance                                    | 7 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8 |
| Noter                                      | 9 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Damsager P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2020  
Direktion:

.....  
Peter Andreassen

Bestyrelse:

.....  
Bente Laustsen  
formand

.....  
Thomas Holm

.....  
Peter Andreassen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til interessenterne i Ejendomsselskabet Damsager P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Damsager P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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 konklusion 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 bl.a. 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 26. maj 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Robert Christensen  
statsaut. revisor  
mne16653

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | Ejendomsselskabet Damsager P/S  |
| Adresse, postnr., by | Langelinie Allé 35, 2100 København Ø  |
| CVR-nr.              | 35 86 83 05   |
| Hjemstedskommune     | København   |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december  |
| Bestyrelse           | Bente Laustsen, formand<br>Thomas Holm<br>Peter Andreassen  |
| Direktion            | Peter Andreassen  |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at opføre og drive en bygning i Værløse, som skal udlejes til brug som døgntilbud for børn med autisme.

Virksomheden arbejder i samarbejde med Sofiefonden samt Den A.P. Møllerske Støttefond, Realdania, Sofieskolen og Gladsaxe Kommune på at realisere en ny døgninstitution med plads til 18 børn med autisme på Damsagergrunden. Projektet har et samlet anlægsbudget på ca. 40 mio. kr.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 134.118 kr. mod et underskud på 47.001 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 35.371.959 kr. Selskabet har til styrkelse af dets kapitalgrundlag ultimo regnskabsåret modtaget tilskud fra dets moderselskab på i alt 35 mio. kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2019     | 2018    |
|------|---|----------|---------|
|      | <b>Nettoomsætning</b>   | 266.667  | 0       |
|      | Andre eksterne omkostninger                                       | -57.357  | -45.750 |
|      | <b>Bruttoresultat</b>   | 209.310  | -45.750 |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -200.000 | 0       |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | 9.310    | -45.750 |
| 2    | Finansielle omkostninger  | -143.428 | -1.251  |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | -134.118 | -47.001 |
|      | Skat af årets resultat  | 0        | 0       |
|      | <b>Årets resultat</b>   | -134.118 | -47.001 |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |          |         |
|      | Overført resultat   | -134.118 | -47.001 |
|      |   | -134.118 | -47.001 |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2019              | 2018              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                   |                   |
| 3    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                   |                   |
|      | Grunde og bygninger                          | 42.270.829        | 0                 |
|      | Materielle anlægsaktiver under opførelse     | 0                 | 20.979.945        |
|      |  | <u>42.270.829</u> | <u>20.979.945</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>42.270.829</u> | <u>20.979.945</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |                   |                   |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 333.333           | 0                 |
|      | Andre tilgodehavender                        | 1.163.566         | 3.830.108         |
|      |  | <u>1.496.899</u>  | <u>3.830.108</u>  |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>746.506</u>    | <u>505.921</u>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>2.243.405</u>  | <u>4.336.029</u>  |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u>44.514.234</u> | <u>25.315.974</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                              |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                           |                   |                   |
|      | Selskabskapital                              | 500.000           | 500.000           |
|      | Overført resultat                            | 34.871.959        | 6.077             |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <u>35.371.959</u> | <u>506.077</u>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                    |                   |                   |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |                   |                   |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 2.463.393         | 4.986.982         |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 6.678.882         | 19.822.915        |
|      |  | <u>9.142.275</u>  | <u>24.809.897</u> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <u>9.142.275</u>  | <u>24.809.897</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <u>44.514.234</u> | <u>25.315.974</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
4 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Selskabskapital | Overført resultat | I alt             |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019           | 500.000         | 6.077             | 506.077           |
| Overført via resultatdisponering     | 0               | -134.118          | -134.118          |
| Koncerntilskud                       | 0               | 35.000.000        | 35.000.000        |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b> | <b>500.000</b>  | <b>34.871.959</b> | <b>35.371.959</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Damsager P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Grunde og bygninger | 35 år |
|---------------------|-------|

#### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

#### Skat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet virksomhedens resultat beskattes hos ejerne. Selskabet er ejet af Sofiefonden, som er en almennyttig fond, der ikke forventer at få betalbar skat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i byggeperioden på lån til finansiering af opførelsen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

| kr.  | 2019           | 2018         |
|--|----------------|--------------|
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>              |                |              |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 137.698        | 0            |
| Andre finansielle omkostninger                 | 5.730          | 1.251        |
|  | <u>143.428</u> | <u>1.251</u> |

#### 3 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Grunde og bygninger | Materielle anlægsaktiver under opførelse | I alt             |
|--|---------------------|--|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2019                        | 0                   | 20.979.945                               | 20.979.945        |
| Tilgang i årets løb                            | 42.470.829          | 21.490.884                               | 63.961.713        |
| Overførsel fra andre poster                    | 0                   | -42.470.829                              | -42.470.829       |
| Kostpris 31. december 2019                     | <u>42.470.829</u>   | <u>0</u>                                 | <u>42.470.829</u> |
| Årets afskrivninger                            | 200.000             | 0  | 200.000           |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019        | <u>200.000</u>      | <u>0</u>                                 | <u>200.000</u>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> | <u>42.270.829</u>   | <u>0</u>                                 | <u>42.270.829</u> |

#### 4 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2019.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Morten Andreassen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Damsager P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-086708782520

IP: 188.180.xxx.xxx

2020-06-03 09:06:42Z

NEM ID 

## Peter Morten Andreassen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Damsager P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-086708782520

IP: 188.180.xxx.xxx

2020-06-03 10:08:48Z

NEM ID 

## Bente Laustsen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Damsager P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-217251039955

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-06-03 10:24:48Z

NEM ID 

## Thomas Georg Nellemann Holm

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Damsager P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-000692880518

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-06-03 13:06:45Z

NEM ID 

## Robert Christensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:92401186

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-06-03 17:11:04Z

NEM ID 

## Christian Kruse Madsen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Damsager P/S

Serienummer: CVR:38538071-RID:45804046

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-05 09:22:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I3TE3-K6JNV-4GCEP-MQP8H-50MVT-3B6Z5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>