

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Damson A/S

Havnepladsen 3 A, st. th.
5700 Svendborg

Cvr-nr. 13 88 21 85

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 216 2023.

Dirigent
Flemming Hartvig Pedersen



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Damson A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 31. maj 2023.

Direktion

Kristian Møller Albertsen

Bestyrelse

Flemming Hartvig Pedersen
Formand

Kristian Møller Albertsen

Palle Viggo Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I DAMSON A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Damson A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 nødvendige 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 tilstedeværelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 om 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 interne 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.

Svendborg, den 31. maj 2023.

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Christian Kåre Lundrup Jeppesen
statsaut. revisor
mne47830

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSOPLYSNINGER**

Damson A/S
Havnepladsen 3 A, st. th.
5700 Svendborg

Telefon: 62 21 66 72
CVR-nr.: 13 88 21 85
Stiftet: 1. januar 1990
Hjemsted: Svendborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

TILKNYTTTEDE VIRKSOMHEDER

Egebækgaard ApS
Havnepladsen 3 A, st. th.
5700 Svendborg
100 % ejt

Damson TH ApS
Havnepladsen 3 A, st. th.
5700 Svendborg
100 % ejt

Damson Invest A/S
Havnepladsen 3 A, st. th.
5700 Svendborg
100 % ejt

DIREKTION

Kristian Møller Albertsen

BESTYRELSE

Flemming Hartvig Pedersen
Veronica Frølund Damgaard Rasmussen
Palle Viggo Johansen

REVISION

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
Reg. revisor Kim Hansen
kmh@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Selskabets formål er drift og udlejning af investeringsaktiver samt at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets aktiver består af ejendomme, og de tilknyttede risici er værdiansættelse af ejendommene til handelsværdi. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2022 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,0 % (mod 7,3 % i 2021).

Det opnåede resultat utilfredsstillende.

Årets resultat er præget af negativ værdiregulering på ejendom i tilknyttet virksomhed, udvendige istandsættelseudgifter på Det Gule Pakhus samt manglende mulighed for pristalsregulering af lejeindtægter samt tomgangsleje.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2023

Der forventes forbedret indtjening.

KONCERNREGNSKAB

Selskabet har undladt at udarbejde koncernregnskab, da selskaberne opfylder størrelseskriterierne herfor i årsregnskabsloven.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Damson A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre eksterne udgifter

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringen 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

ved et efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2022 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,0 % (mod 7,3 % i 2021).

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig- og erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0 kr., idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Der foretages nedskrivningstest på koncerngoodwill, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill relaterer sig til. Goodwill nedskrives til det højeste af kapitalværdien og nettosalgspris for den aktivitet eller det for-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

retningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Skyldig selskabsskat og hensættelse til 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

No- ter	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 BRUTTORESULTAT	2.911.908	3.802.112
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	173.436	-5.659.950
Andre driftsomkostninger	0	-686.372
2 Personaleudgifter	-2.256.459	-1.706.006
Afskrivninger	-7.000	-12.559
	<u>821.886</u>	<u>-4.262.774</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.511.151	5.895.460
3 Finansielle indtægter	67.632	56.633
4 Finansielle omkostninger	-1.132.944	-1.144.337
	<u>-4.754.578</u>	<u>544.982</u>
RESULTAT FØR SKAT		
5 Skat af årets resultat	58.456	1.202.990
	<u>-4.696.122</u>	<u>1.747.972</u>
ÅRETS RESULTAT		
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.511.151	5.895.460
Overført resultat	-184.971	-4.147.488
	<u>-4.696.122</u>	<u>1.747.972</u>
ÅRETS RESULTAT		

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**AKTIVER**

No- ter	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
ANLÆGSAKTIVER		
6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendomme	54.171.414	53.697.978
Driftsmateriel og inventar	8.127	15.127
	<u>54.179.541</u>	<u>53.713.105</u>
7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	68.434.005	72.945.156
	<u>122.613.546</u>	<u>126.658.261</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.265.574	6.481.627
8 Tilgodehavende selskabsskat	121.521	0
Andre tilgodehavender	50.133	1.494
Periodeafgrænsningsposter	110.552	140.094
	<u>7.547.780</u>	<u>6.623.215</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		
	<u>3.713.770</u>	<u>5.625.633</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		
	<u>11.261.550</u>	<u>12.248.848</u>
AKTIVER I ALT		
	<u>133.875.096</u>	<u>138.907.109</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**PASSIVER**

No- ter	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	1.100.000	1.100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	37.446.249	41.957.400
Overført resultat	<u>35.682.231</u>	<u>35.867.202</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>74.228.480</u>	<u>78.924.601</u>
HENSÆTTELSER		
8 Hensættelse til udskudt skat	<u>5.787.798</u>	<u>5.709.744</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Prioritetsgæld	16.947.141	17.929.489
Gæld til kapitalejer	<u>33.549.772</u>	<u>32.936.834</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>50.496.913</u>	<u>50.866.323</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.001.989	989.975
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
8 Skyldig selskabsskat	0	534.070
Anden gæld	<u>2.359.916</u>	<u>1.882.395</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>3.361.905</u>	<u>3.406.440</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>53.858.819</u>	<u>54.272.764</u>
PASSIVER I ALT	<u>133.875.096</u>	<u>138.907.109</u>

10 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

EGENKAPITALOPGØRELSE

EGENKAPITAL	31/12 2022 Selskabs- kapital	31/12 2022 Reserve for nettoopskrivning	31/12 2022 Overført resultat
Saldo ved årets begyndelse	1.100.000	41.957.400	35.867.202
Resultatdisponering	0	-4.511.151	-184.971
EGENKAPITAL	1.100.000	37.446.249	35.682.231

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**1 BRUTTORESULTAT**

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

	2022	2021
2 PERSONALEUDGIFTER		
Lønninger og gage	1.932.594	1.455.212
Bestyrelseshonorar	24.000	24.000
Pensioner	102.285	99.140
Omkostninger til social sikring	197.581	127.654
	<u>2.256.459</u>	<u>1.706.006</u>
	<u>3,3</u>	<u>3,3</u>
3 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	67.550	56.633
Andre finansielle indtægter	82	0
	<u>67.632</u>	<u>56.633</u>
4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	0	3.596
Andre finansielle omkostninger	1.132.944	1.140.741
	<u>1.132.944</u>	<u>1.144.337</u>
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets resultat	104.479	686.070
Regulering af udskudt skat	78.054	-1.417.345
Overført mellem sambeskattede selskaber	-240.457	-471.701
Regulering af tidligere års skatter	-532	-14
SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT	<u>-58.456</u>	<u>-1.202.990</u>
6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	31/12 2022	31/12 2022
	Investerings-	Driftsmateriel
	ejendomme	og inventar
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	26.744.929	1.834.984
Årets tilgang	300.000	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ved årets slutning	<u>27.044.929</u>	<u>1.834.984</u>
Værdiregulering ved årets begyndelse	26.953.049	-1.819.857
Værdiregulering på solgte ejendomme	0	0
Årets værdiregulering	173.436	-7.000
Værdiregulering ved årets slutning	<u>27.126.485</u>	<u>-1.826.857</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	<u>54.171.414</u>	<u>8.127</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter den afkastbaserede model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2022 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,0 % (mod 7,3 % i 2021).

Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres således:

Dagsværdien på investeringsejendomme udgør	54.171.414 kr.
Ved et fald på 0,5 % udgør denne	58.339.554 kr.
Ved en stigning på 0,5 % udgør denne	50.559.027 kr.

7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2022</u>
	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>	<u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u>
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	30.987.756	0
Værdiregulering ved årets begyndelse	41.957.400	0
Modtaget tilskud	0	0
Årets værdiregulering	-4.511.151	0
Værdiregulering ved årets slutning	37.446.249	0
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	<u>68.434.005</u>	<u>0</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	<u>2022</u>	<u>31/12 2022</u>
			<u>Andel i resultat</u>	<u>Andel i egenkapital</u>
Egebækgaard ApS	Svendborg	100%	-4.623.840	65.631.283
Damson TH ApS	Svendborg	100%	87.317	530.854
Damson Invest A/S	Svendborg	100%	25.372	2.271.868

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

8 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	31/12 2022	31/12 2022
	Udskudt skat	Selskabs- skat
Saldo ved årets begyndelse	5.709.744	686.070
Betalt i året	0	-911.538
Regulering af tidligere års skatter	0	-532
Skat af årets resultat	78.054	104.479
UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	5.787.798	-121.521

Den udskudte skat hviler på materielle anlægsaktiver.

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Af den langfristede gæld forfalder 46.600 t.kr. efter 5 år.

10 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 54.171 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Sammen med administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne inden for sambeskatningskredsen danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske for selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede forpligtelse udgør 0 t.kr.

Kmh/10962/22 regn

PENNEO

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

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

Palle Viggo Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 876197fb-eb6d-43c7-89df-3d8b1ff43f06

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-06-03 04:06:31 UTC



Flemming Hartvig Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6c53ac16-5abb-472e-bb02-76c1c13eb650

IP: 185.134.xxx.xxx

2023-06-05 14:36:25 UTC



Kristian Møller Albertsen

Direktør

Serienummer: 89cb91ea-9834-4bce-b8db-18ada9d104e2

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-06 07:44:56 UTC



Kristian Møller Albertsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 89cb91ea-9834-4bce-b8db-18ada9d104e2

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-06 07:44:56 UTC



Christian Kåre Lundrup Jeppesen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 67158033-5d1b-4ea2-8aa3-197f336134b4

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-06 08:12:48 UTC



Flemming Hartvig Pedersen

Dirigent

Serienummer: 6c53ac16-5abb-472e-bb02-76c1c13eb650

IP: 185.134.xxx.xxx

2023-06-06 08:45:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: SQ00L-Z5FFQ-TM7Y1-YLX1K-1KIQN-KUW5X

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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