

A/S DAMHAVEN

**C/O SYDKYSTENS EJENDOMSADMINISTRATION APS,
GREVE MIDTBY CENTER 2A, 2670 GREVE**

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2023

Morten Winsløv

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	A/S Damhaven c/o Sydkystens Ejendomsadministration ApS Greve Midtby Center 2A 2670 Greve
	CVR-nr.: 22 19 11 28 Stiftet: 16. oktober 1936 Kommune: Greve Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Winsløv, formand Torben Bjerre-Poulsen Maria Cuscona
Direktion	Maria Cuscona
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhvervscenter Taastrup Taastrup Hovedgade 54 2630 Taastrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/S Damhaven.

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 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.

Greve, den 24. maj 2023

Direktion:

Maria Cuscona

Bestyrelse:

Morten Winsløv
Formand

Torben Bjerre-Poulsen

Maria Cuscona

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i A/S Damhaven

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Damhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 24. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er optaget til dagsværdi. Denne dagsværdi er beregnet på baggrund af en DCF-model med et afkastkrav på 4,375 %. Det er ledelsens opfattelse, at det er en passende forrentning på ejendommen og er på niveau med, hvad lignende ejendomme forrentes med. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
HUSLEJEINDTÆGT		4.256.421	4.210.521
Ejendommens driftsudgifter.....		-1.957.456	-1.689.127
Andre eksterne udgifter.....		-449.527	-423.428
BRUTTORESULTAT		1.849.438	2.097.966
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-900.000	600.000
DRIFTSRESULTAT		949.438	2.697.966
Andre finansielle indtægter.....	1	556.007	342.609
Andre finansielle omkostninger.....		-77.222	-102.071
RESULTAT FØR SKAT		1.428.223	2.938.504
Skat af årets resultat.....	2	-314.529	-646.455
ÅRETS RESULTAT		1.113.694	2.292.049
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.113.694	2.292.049
I ALT		1.113.694	2.292.049

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Ejendom.....		48.700.000	49.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	48.700.000	49.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		48.700.000	49.600.000
Tilgodehavende leje.....		15.322	3.849
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		15.478.035	13.207.029
Andre tilgodehavender.....		30.152	5.946
Tilgodehavende selskabsskat.....		15.032	0
Periodeafgrænsningsposter.....		5.557	0
Tilgodehavender.....		15.544.098	13.216.824
Likvide beholdninger.....		1.302.519	1.589.838
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.846.617	14.806.662
AKTIVER.....		65.546.617	64.406.662

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		50.507.176	49.393.482
EGENKAPITAL.....		51.007.176	49.893.482
Hensættelse til udskudt skat.....		7.071.002	7.263.441
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.071.002	7.263.441
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.270.675	4.268.918
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		969.974	973.824
Deposita og forudbetalt leje.....		1.859.883	1.779.035
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.100.532	7.021.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		202.054	47.000
Selskabsskat.....		0	28.296
Anden gæld.....		154.365	135.140
Periodeafgrænsningsposter.....		11.488	17.526
Kortfristede gældsforpligtelser.....		367.907	227.962
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.468.439	7.249.739
PASSIVER.....		65.546.617	64.406.662
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	49.393.482	49.893.482
Forslag til resultatdisponering.....		1.113.694	1.113.694
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	50.507.176	51.007.176

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	556.007	342.606	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	3	
	556.007	342.609	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	506.968	538.296	2
Regulering af udskudt skat.....	-192.439	108.159	
	314.529	646.455	
Materielle anlægsaktiver			
		Ejendom	3
Kostpris 1. januar 2022.....		7.981.282	
Kostpris 31. december 2022.....		7.981.282	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		41.618.718	
Årets værdireguleringer.....		-900.000	
Opskrivninger 31. december 2022.....		40.718.718	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		48.700.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		48.700.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-900.000	

Dagsværdi for boligejendom

Ejendommen består af en boligejendom beliggende i Rødovre. Ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en vurdering baseret på en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 10 år vurderes til 1.778 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig leje på 902 kr. pr. kvm. i boligeje. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse udgør 2.749 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %. Der er indregnet en inflationsrate på 2 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,375 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastet på 4,375 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i kommuner tæt på Københavns Kommune.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.270.675	0	4.279.879	4.268.918	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	969.974	0	969.974	973.824	
Deposita og forudbetalt leje.....	1.859.883	0	1.859.883	1.779.035	
	7.100.532	0	7.109.736	7.021.777	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, 4.271 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 48.700 tkr.					
Derudover er der tinglyst et ejerpantebrev på 1.300 tkr. Pantebrevet er i selskabets behold.					
			2022	2021	
 Medarbejderforhold					 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/S Damhaven for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger som ejendomsskatter, el, renovation, renholdelse og vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og 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 indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.