

A/S DAMHAVEN

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2022**

Morten Winsløv

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 23. maj 2022

Direktion:

Maria Cuscona

Bestyrelse:

Morten Winsløv
Formand

Torben Bjerre-Poulsen

Maria Cuscona

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i A/S Damhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Damhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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 23. maj 2022

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 4,00 %. 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	2021 kr.	2020 kr.
HUSLEJEINDTÆGT		4.210.521	4.173.823
Ejendommens driftsudgifter.....		-1.689.127	-1.529.513
Andre eksterne udgifter.....		-423.428	-469.291
BRUTTORESULTAT		2.097.966	2.175.019
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		600.000	500.000
DRIFTSRESULTAT		2.697.966	2.675.019
Andre finansielle indtægter.....	1	342.609	228.537
Andre finansielle omkostninger.....		-102.071	-100.615
RESULTAT FØR SKAT		2.938.504	2.802.941
Skat af årets resultat.....	2	-646.455	-616.684
ÅRETS RESULTAT		2.292.049	2.186.257
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.292.049	2.186.257
I ALT		2.292.049	2.186.257

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Ejendom.....		49.600.000	49.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	49.600.000	49.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		49.600.000	49.000.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		13.207.029	6.464.423
Andre tilgodehavender.....		5.946	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	3.264
Tilgodehavende restancer.....		3.849	0
Tilgodehavender.....		13.216.824	6.467.687
Likvide beholdninger.....		1.589.838	6.372.181
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.806.662	12.839.868
AKTIVER.....		64.406.662	61.839.868

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		49.393.482	47.101.433
EGENKAPITAL.....		49.893.482	47.601.433
Hensættelse til udskudt skat.....		7.263.441	7.155.282
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.263.441	7.155.282
Deposita og forudbetalt leje.....		1.779.035	1.753.016
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.268.918	4.267.189
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		973.824	844.030
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.021.777	6.864.235
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.000	71.156
Selskabsskat.....		28.296	0
Anden gæld.....		135.140	107.617
Periodeafgrænsningsposter.....		17.526	40.145
Kortfristede gældsforpligtelser.....		227.962	218.918
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.249.739	7.083.153
PASSIVER.....		64.406.662	61.839.868
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	47.101.433	47.601.433
Forslag til resultatdisponering.....		2.292.049	2.292.049
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	49.393.482	49.893.482

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	342.606	228.496	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3	41	
	342.609	228.537	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	538.296	516.736	2
Regulering af udskudt skat.....	108.159	99.948	
	646.455	616.684	
Materielle anlægsaktiver			
		Ejendom	3
Kostpris 1. januar 2021.....		7.981.282	
Kostpris 31. december 2021.....		7.981.282	
Opskrivninger 1. januar 2021.....		41.018.718	
Årets opskrivninger		600.000	
Opskrivninger 31. december 2021.....		41.618.718	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		49.600.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....		49.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		600.000	

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 1.424 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig leje på 884 kr. pr. kvm. i boligeje. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse udgør 2.492 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %. Der er indregnet en inflationsrate på 2 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,00 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastet på 4,00 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i kommuner tæt på Københavns Kommune.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2021		Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	Afdrag	efter 5 år	gæld i alt	
		næste år			
Deposita og forudbetalt leje.....	1.779.035	0	1.779.035	1.753.016	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.268.918	0	4.277.980	4.267.189	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	973.824	0	973.824	844.030	
	7.021.777	0	7.030.839	6.864.235	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, 4.269 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 49.600 tkr.					
Derudover er der tinglyst et ejerpantebrev på 1.300 tkr. Pantebrevet er i selskabets behold.					
			2021	2020	
 Medarbejderforhold					 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/S Damhaven for 2021 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.

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 acontoskatter.

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.