

# Danhaus Bolig Projekt Sjælland A/S

Skagerrakvej 8, 6715 Esbjerg N

CVR-nr. 37 33 88 93

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2022

Dirigent:



.....  
Johannes Wøldike Schmith

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Danhaus Bolig Projekt Sjælland A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

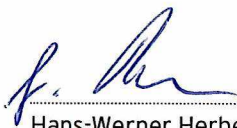
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 3. juni 2022  
Direktion:



Johannes Wøldike Schmith

Bestyrelse:



Hans-Werner Herbert Erben  
formand



Johannes Wøldike Schmith



Bastian Erben



Boris Erben

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Danhaus Bolig Projekt Sjælland A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danhaus Bolig Projekt Sjælland A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 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". 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 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.

### 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.
- ▶ 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 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.

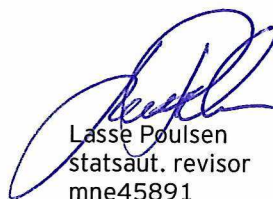
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Aabenraa, den 3. juni 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Anker  
statsaut. revisor  
mne32128



Lasse Poulsen  
statsaut. revisor  
mne45891

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Danhaus Bolig Projekt Sjælland A/S
Adresse, postnr., by	Skagerrakvej 8, 6715 Esbjerg N
CVR-nr.	37 33 88 93
Stiftet	21. december 2015
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans-Werner Herbert Erben, formand Johannes Wøldike Schmith Bastian Erben Boris Erben
Direktion	Johannes Wøldike Schmith
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

kr.	2021	2020
<b>Hovedtal</b>		
Bruttofortjeneste/bruttotab	23.712.901	-334.680
Resultat af primær drift	10.021.852	-10.486.937
Finansielle poster	-922.585	-941.149
<b>Årets resultat</b>	<b>7.589.195</b>	<b>-8.107.025</b>
<b>Balancesum</b>		
Balancesum	142.368.934	63.643.034
Investering i materielle anlægsaktiver	289.065	394.137
<b>Egenkapital</b>	<b>27.179.382</b>	<b>19.590.187</b>
<b>Nøgletal</b>		
Afkastningsgrad	9,7 %	-16,5 %
Soliditetsgrad	19,1 %	30,8 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>	<b>16</b>	<b>5</b>

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, byggemodning, byggeri, udvikling og salg af rækkehuse/kædehuse samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i forbindelse med et projekt i 2019 omkring opførelsen af 20 kæde- og rækkehuse, konstateret omfattende fugt- og skimmelskader. Skaderne har krævet omfattende udbedringsarbejder, som har medført afholdelse af væsentlige omkostninger hertil i regnskabsårene 2020 og 2021.

Selskabet har den 28. juni 2021 indleveret klageskrift til voldgiftsnævnet mod den pågældende tilsynsførende rådgiver på byggeriet, som havde til opgave at føre fagtilsyn. Det er ledelsens opfattelse, at de omfattende skader er sket som følge af groft uagtsomt og mangelfuld fagtilsyn. Selskabet har krævet en erstatning på 19,3 mio. kr. og modparten har nedlagt påstand om frifindelse.

Såfremt der ikke med modparten kan indgås en mindelig løsning, vil kravet blive forfulgt retsligt. På baggrund af udtalelser fra en sagkyndig 3. mand samt juridiske vurderinger fra eksterne rådgivere er ledelsens af den opfattelse, at selskabet med skyldig hensyntagen til den procesrisiko, der altid er forbundet med en retssag vil få helt eller delvist medhold i det fremsatte krav. Som følge heraf er der under andre tilgodehavender indregnet ca. 13 mio. kr.

Der er i sagen udmeldt syns- og skønsmand, hvor skønstemålet på nuværende tidspunkt forhandles mellem parterne.

De største usikkerheder i sagen består i, hvorvidt skønsmændene er enig i opgørelsen af omkostningerne til udbedringen, samt hvorvidt det kan bekræftes, at de konstaterede skader kan relateres til manglende fagtilsyn. Retten skal i forlængelse heraf nå frem til, at sammenhængen har været groft uagtsom. I modsat fald gælder der en ansvarsbegrænsning på ca. 1 mio. kr.

Der er således i sagens natur en risiko forbundet med processen og dermed usikkerhed ved indregning og måling af tilgodehavendet i såvel positiv som negativ retning.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 7.589.195 kr. mod et underskud på 8.107.025 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 27.179.382 kr. Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

Udviklingen i årets resultat ifht. 2020 kan henføres til omtalen af ovenstående retssag, hvor de væsentligste udbedringsomkostninger og tab blev afholdt i regnskabsåret 2020.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventet udvikling

I 2022 forventes et resultat efter skat i størrelsesordenen 2-3 mio. kr



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	23.712.901	-334.680
3	Personaleomkostninger	-13.351.743	-10.115.291
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-147.306	-36.966
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	10.213.852	-10.486.937
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	343.581	626.636
4	Finansielle indtægter	369.077	317.849
5	Finansielle omkostninger	-1.291.662	-1.258.998
	<b>Resultat før skat</b>	9.634.848	-10.801.450
6	Skat af årets resultat	-2.045.653	2.694.425
	<b>Årets resultat</b>	7.589.195	-8.107.025

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	508.217	366.458
		<u>508.217</u>	<u>366.458</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	516.083	3.489.937
		<u>516.083</u>	<u>3.489.937</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.024.300</u>	<u>3.856.395</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.654.470	12.049.880
9	Entreprisekontrakter	54.210.938	19.384.685
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.443.182	14.474.151
11	Andre tilgodehavender	45.774.671	13.727.180
10	Periodeafgrænsningsposter	261.373	150.743
		<u>141.344.634</u>	<u>59.786.639</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>141.344.634</u>	<u>59.786.639</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>142.368.934</u>	<u>63.643.034</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
12	Aktiekapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	266.083	2.939.937
	Overført resultat	26.413.299	16.150.250
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>27.179.382</u>	<u>19.590.187</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
13	Udskudt skat	3.039.979	979.439
15	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.039.979</u>	<u>979.439</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
14	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leasingforpligtelser	115.587	148.402
	Anden gæld	108.389	107.183
		<u>223.976</u>	<u>255.585</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
14	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	32.815	32.293
	Gæld til banker	50.539.769	8.070.153
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.118.580	1.972.000
9	Entreprisekontrakter	3.188.776	939.684
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.238.855	28.412.995
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.906.895	1.104.475
	Anden gæld	4.899.907	2.286.223
		<u>111.925.597</u>	<u>42.817.823</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>112.149.573</u>	<u>43.073.408</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>142.368.934</u>	<u>63.643.034</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 17 Sikkerhedsstillelser
- 18 Nærtstående parter
- 19 Resultatdisponering

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

Note	kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
		500.000	2.939.937	16.150.250	19.590.187
19	Overført via resultatdisponering	0	-2.673.854	10.263.049	7.589.195
	Egenkapital 31. december 2021	500.000	266.083	26.413.299	27.179.382

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danhaus Bolig Projekt Sjælland A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

I regnskabsåret er indestående på deponerings- og sikringskonti på 32.334 t.kr. (2020: 9.782 t.kr.) reklassificeret fra likvide beholdninger til andre tilgodehavende med tilpasning af sammenligningstal. Ændringen skyldes at selskabet ikke har kontrol over disse indestående, og kan således ikke uden hindring omsættes til likvide beholdninger.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

#### Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for den højereliggende modervirksomhed Danhaus Production A/S.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor køber har haft væsentlig indflydelse på udformningen af aktivet indregnes som nettoomsætning, i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte entreprisearbejder (produktionsmetoden). Metoden anvendes når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden kan måles pålideligt.

Når indtægter fra en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes kun omsætning svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive betalt af modparten.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

##### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

##### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Omkostninger vedrørende reklamationer fra kunder, der ikke kan viderefaktureres til underleverandører, udgiftsføres i takt med modtagelse og godkendelse af krav.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Af- og nedskrivninger

Nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år
---	--------

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### 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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingkontraktens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af tilknyttede og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Entreprisekontrakter

Igangværende leverancer af serviceydelser og igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter indestående hos pengeinstitutter, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

##### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

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

Garantiforpligtelser omfatter forventede omkostninger til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden. De hensatte garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid udover 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

### Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet har i forbindelse med et projekt i 2019 omkring opførelsen af 20 kæde- og rækkehuse, konstateret omfattende fugt- og skimmelskader. Skaderne har krævet omfattende udbedningsarbejder, som har medført afholdelse af væsentlige omkostninger hertil i regnskabsårene 2020 og 2021.

Selskabet har den 28. juni 2021 indleveret klageskrift til voldgiftsnævnet mod den pågældende tilsynsførende rådgiver på byggeriet, som havde til opgave at føre fagtilsyn. Det er ledelsens opfattelse, at de omfattende skader er sket som følge af groft uagtsomt og mangelfuld fagtilsyn. Selskabet har krævet en erstatning på 19,3 mio. kr. og modparten har nedlagt påstand om frifindelse.

Såfremt der ikke med modparten kan indgås en mindelig løsning, vil kravet blive forfulgt retsligt. På baggrund af udtalelser fra en sagkyndig 3. mand samt juridiske vurderinger fra eksterne rådgivere er ledelsens af den opfattelse, at selskabet med skyldig hensyntagen til den procesrisiko, der altid er forbundet med en retssag, vil få helt eller delvist medhold i det fremsatte krav. Som følge heraf er der under andre tilgodehavender indregnet ca. 13 mio. kr.

Der er i sagen udmeldt syns- og skønsmænd, hvor skønstemmet på nuværende tidspunkt forhandles mellem parterne.

De største usikkerheder i sagen består i, hvorvidt skønsmændene er enig i opgørelsen af omkostningerne til udbedringen, samt hvorvidt det kan bekræftes, at de konstaterede skader kan relateres til manglende fagtilsyn. Retten skal i forlængelse heraf nå frem til, at sammenhængen har været groft uagtsom. I modsat fald gælder der en ansvarsbegrænsning på ca. 1 mio. kr.

Der er således i sagens natur en risiko forbundet med processen og dermed usikkerhed ved indregning og måling af tilgodehavendet i såvel positiv som negativ retning.

kr.	2021	2020
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	12.066.530	9.735.360
Pensioner	713.374	165.237
Andre omkostninger til social sikring	162.666	47.747
Andre personaleomkostninger	409.173	166.947
	<u>13.351.743</u>	<u>10.115.291</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>16</u>	<u>5</u>

Virksomheden har ikke i regnskabsåret udbetalt vederlag til ledelsen.

En del af vederlaget til virksomhedens direktion er afholdt af modervirksomheden.

kr.	2021	2020
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	142.140	205.471
Renteindtægter fra kapitalinteresser	0	37.759
Andre finansielle indtægter	226.937	74.619
	<u>369.077</u>	<u>317.849</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	68.603	162.767
Andre finansielle omkostninger	1.223.059	1.096.231
	<u>1.291.662</u>	<u>1.258.998</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2021	2020
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	2.045.653	-2.513.386
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-181.039
	<u>2.045.653</u>	<u>-2.694.425</u>

### 7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	408.592
Tilgange	<u>289.065</u>
Kostpris 31. december 2021	697.657
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	42.134
Afskrivninger	<u>147.306</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	189.440
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>508.217</u>

### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2021	550.000
Afgange	<u>-300.000</u>
Kostpris 31. december 2021	250.000
Værdireguleringer 1. januar 2021	2.939.937
Modtaget udbytte	-3.305.000
Årets resultat	343.581
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>287.565</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	266.083
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>516.083</u>

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
<b>Kapitalinteresser</b>			
Kajerød Invest A/S	A/S	Varde	25,00 %

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2021	2020
<b>9 Entreprisekontrakter</b>		
Salgsværdi af udført arbejde	172.197.516	178.070.478
Acontofaktureringer	-121.175.354	-159.625.477
	<u>51.022.162</u>	<u>18.445.001</u>
der indregnes således:		
Entreprisekontrakter (aktiver)	54.210.938	19.384.685
Entreprisekontrakter (forpligtelser)	-3.188.776	-939.684
	<u>51.022.162</u>	<u>18.445.001</u>

### 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder licenser og forsikringer.

kr.	2021	2020
<b>11 Andre tilgodehavender</b>		
Indestående på deponerings- og sikringskonti	32.633.799	9.782.431
Andre tilgodehavender	13.140.872	3.944.749
	<u>45.774.671</u>	<u>13.727.180</u>

Indestående på deponerings- og sikringskonti står som sikkerhed for selskabets levering af igangværende og afsluttede projekter, og kan således ikke uden hindring omsættes til likvide beholdninger.

kr.	2021	2020
<b>12 Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 500.000 stk. a nom. 1,00 kr.	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomheden besidder ingen egne kapitalandele på balancetidspunktet. Der har heller ikke været køb og salg af egne kapitalandele i regnskabsåret.

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. det seneste år.

kr.	2021	2020
<b>13 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	979.439	3.497.600
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	2.045.653	-2.513.386
Anden regulering	14.887	-4.775
Udskudt skat 31. december	<u>3.039.979</u>	<u>979.439</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 14 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Leasingforpligtelser	148.402	32.815	115.587	0
Anden gæld	108.389	0	108.389	108.389
	<u>256.791</u>	<u>32.815</u>	<u>223.976</u>	<u>108.389</u>

#### 15 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på entreprisekontrakter med fradrag af underskud til fremførsel.

#### 16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

selskabets indregning og måling af igangværende arbejder er baseret på skøn, og selskabet er som del af sin forretningskarakter naturligt part i forskellige tvister samt rets- og voldgiftssager. Der tilsigtes realistiske vurderinger af udfaldsmulighederne i de regnskabsmæssige værdiansættelser, men udfaldsrummene medvirker, at skøn af måling samt afgørelser eller forlig af sager kan påvirke regnskabet i både positiv og negativ retning. Sagerne kan i visse tilfælde ligeledes udmunde sig i regreskrav mod underleverandører. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af igangværende sager og udfaldet af sagerne ikke forventes at have væsentlig negativ betydning for koncernens finansielle stilling.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Danhaus Production A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2021	2020
Leasingforpligtelser	<u>82.153</u>	<u>280.129</u>

Leasingforpligtelser omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler med en resterende kontraktperiode på 2 mdr.

#### 17 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed overfor bygherre ifm. byggeprojekter har selskabet via tredjemand stillet arbejds- og betalingsgarantier pr. 31. december 2021 på nom. 23.823 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter på 45.980 t.kr. har virksomheden stillet sikkerhed i deponeringskonti under andre tilgodehavender med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på 31.712 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 18 Nærtstående parter

Danhaus Bolig Projekt Sjælland A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
NVV GmbH (ultimativ moderselskab)	Flensburg, Tyskland	Kapitalbesiddelse

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Danhaus Production A/S	Esbjerg	www.CVR.dk

##### Transaktioner med nærtstående parter

Danhaus Bolig Projekt Sjælland A/S har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

kr.	2021	2020
Salg af varer og tjenesteydelser til tilknyttede virksomheder	3.219.598	0
Køb af varer og tjenesteydelser fra tilknyttede virksomheder	56.012.839	38.188.848
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	142.140	205.471
Renteindtægter fra kapitalinteresser	0	37.759
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	68.603	162.767
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.443.182	14.474.151
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.156.895	1.104.475

##### Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 3, Personaleomkostninger.

kr.	2021	2020
<b>19 Resultatdisponering</b>		
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-2.673.854	-1.173.364
Overført resultat	10.263.049	-6.933.661
	<u>7.589.195</u>	<u>-8.107.025</u>