


Damhus Boulevard 25 ApS

Amerika Plads 26A, st., 2100 København Ø


CVR-nr. 42 13 51 35

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024

Kenneth Michael Grunow
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Damhus Boulevard 25 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juli 2024

Direktion

Kenneth Michael Grunow

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Damhus Boulevard 25 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Damhus Boulevard 25 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 2. juli 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	Damhus Boulevard 25 ApS Amerika Plads 26A, st. 2100 København Ø CVR-nr.: 42 13 51 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 17. februar 2021 Hjemsted: København
Direktion	Kenneth Michael Grunow
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med opførelse og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 2.756.205, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.681.440.

Årets resultat er som forventet. Der var været fuld aktivitet på selskabets byggeprojekt og entreprenøren var næsten i mål med opførelsen af 20 lejligheder på selskabets tre grunde ved udgangen af året.

Det er ledelsens forventning at lejlighederne står klar og fuldt udlejet i midten i 2024, hvor udlejning ligeledes vil påbegyndes. På baggrund heraf forventes det at kapitalen reetableres i takt med udlejning.

Den nødvendige kapital der har været til projektet hidtil er finansieret af koncerninterne selskaber, hvorfor der ingen ekstern gæld er i selskabet. Moderselskabet har tilkendegivet at ville tilføre tilstrækkelig kapital til selskabets fortsatte drift, ligesom det vil træde tilbage for øvrige kreditorer måtte det blive aktuelt.

Kravet i selskabsloven om fremlæggelse for generalforsamlingen inden 6 måneder efter tabet er overholdt.

På baggrund heraf er det ledelsens opfattelse, at årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er givet ibrugtagningstilladelse af ejendommene d. 7. juni 2024, og pr. 15. juni er 16 lejere flyttet ind. Alle lejligheder er pr. 1. juni 2024 udlejet.

Her ud over, er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttotab		-113.741	-168.686
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.776.972	0
Finansielle indtægter	2	258	0
Finansielle omkostninger	3	-529.872	-382.410
Resultat før skat		3.133.617	-551.096
Skat af årets resultat	4	-377.412	0
Årets resultat		2.756.205	-551.096
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.756.205	-551.096
		2.756.205	-551.096

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	32.000.000	13.708.885
Grunde og bygninger		0	7.548.470
Materielle anlægsaktiver		32.000.000	21.257.355
Anlægsaktiver i alt		32.000.000	21.257.355
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		66.735	0
Periodeafgrænsningsposter		0	1.018
Tilgodehavender		66.735	1.018
Likvide beholdninger		79.005	88.947
Omsætningsaktiver i alt		145.740	89.965
Aktiver i alt		32.145.740	21.347.320

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.641.440	-1.114.765
Egenkapital		1.681.440	-1.074.765
Hensættelse til udskudt skat		444.147	0
Hensatte forpligtelser i alt		444.147	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.005.153	22.407.085
Langfristede gældsforpligtelser	6	30.005.153	22.407.085
Anden gæld		15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		15.000	15.000
Gældsforpligtelser i alt		30.020.153	22.422.085
Passiver i alt		32.145.740	21.347.320
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-1.114.765	-1.074.765
Årets resultat	0	2.756.205	2.756.205
Egenkapital 31. december	40.000	1.641.440	1.681.440

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
	2023 DKK	2022 DKK
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	258	0
	258	0
	2023 DKK	2022 DKK
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	529.872	382.092
Andre finansielle omkostninger	0	318
	529.872	382.410
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-66.735	0
Årets udskudte skat	444.147	0
	377.412	0
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		21.257.355

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Tilgang i årets løb	6.965.673
Kostpris 31. december	<u>28.223.028</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	<u>3.776.972</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>3.776.972</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>32.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for de kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til ejendomsadministration.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund for værdiansættelse af ejendommen, vil have direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 3,8%% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt i intervallet 3,55 % - 4,05 %. Det kan opgøres til 3,8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25% DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	<u>3,55</u>	<u>3,80</u>	<u>4,05</u>
Dagsværdi	<u>27.700.000</u>	<u>32.000.000</u>	<u>36.900.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-4.300.000</u>	<u>0</u>	<u>4.900.000</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.407.085	30.005.153	0	0
	22.407.085	30.005.153	0	0

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Den nødvendige kapital der har været til projektet hidtil er finansieret af koncerninterne selskaber, hvorfor der ingen ekstern gæld er i selskabet. Moder- og søsterselskab har tilkendegivet at ville tilføre tilstrækkelig kapital til selskabets fortsatte drift, ligesom de vil træde tilbage for øvrige kreditorer måtte det blive aktuelt.

Kravet i selskabsloven om fremlæggelse for generalforsamlingen inden 6 måneder efter tabet er overholdt.

På baggrund heraf er det ledelsens opfattelse, at årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Grunow Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatsamt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, er der udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger for i alt t.kr. 35.900, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 26.723.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Damhus Boulevard 25 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ejendommene er pr 31.12 2023 fortsat underopførelse. De forventes i brugtaget i juni 2024. Ledelsen vurderer, at pr 31.12.2023 er kostprisen bedste skøn på dagsværdien. Når ibrugtagningstilladelse er opnået vil dagsværdien basere sig på en afkast-model

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.