

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Damgaards Boligselskab ApS

Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport 1/1 - 31/12 2021

17. regnskabsår

CVR-nr : 29 63 30 88

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2022
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2021	16
Balance pr. 31. december 2021	17
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	19
Noter til årsregnskabet	20

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Damgaards Boligselskab ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 29 63 30 88
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2021

Direktion

Kim Dencher Johansen

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ejere

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2021, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 24. juni 2022

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kim Dencher Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Damgaards Boligselskab ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Damgaards Boligselskab ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 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 1/1 - 31/12 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- * 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kgs. Lyngby den 24. juni 2022
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling og udlejning af investeringsejendomme.

I forhold til tidligere år har selskabet haft væsentlige ændringer i aktiviteterne. Selskabet er i år gået fra at sælge investeringsejendomme til at udleje investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsperioden til 31/12 grundet ændring i koncernforhold. Dette regnskab omfatter perioden 1/1-2021 til 31/12-2021. Sidste års tal består af 6 måneder, hvorfor tallene i resultatopgørelsen ikke er direkte sammenlignelige.

Årets resultat for selskabet udgør kr. 163.632.918. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.244.645.958 og en egenkapital på kr. 577.494.084.

Årets resultat er kr. 50 mio. højere end tidligere forventning og anses derfor for meget tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet er i gang med udlejning af investeringsejendomme. Arbejderne forløber planmæssigt og færdiggørelsen vil påvirke de fremtidige resultater positivt. Endvidere forventes et lavt tomgangsniveau på udlejningen.

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2022 vil være på niveau kr. 80 mio. til kr. 100 mio. før skat.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

For selskabet er der identificeret følgende mulige væsentlige risici:

Driftsrisici, herunder lejeindtægter

Selskabet er ikke vidende om særlige forretningsmæssige risici ud over den generelle usikkerhed i markedets udvikling. Selskabets beholdning af investeringsprojekter er anskaffet som led i koncernens langsigtede strategi, omkring udvikling/opførelse af investeringsejendomme.

Vedrørende selskabets udlejningsaktiviteter er der generelt lav tomgang, hvilket har en høj prioritet hos ledelsen og er en del af koncernens strategi.

Finansielle risici - herunder rente og kursrisiko

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i selskabet der er afhængig af den valgte finansieringsstruktur og vil i sagens natur have en større rentebærende gæld.

Den rentebærende gæld er ikke finansieret med fremmed valuta, hvorfor selskabet ikke bliver berørt af valutakursændringer.

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på resultatet, da finansieringsomkostningerne alt andet lige vil stige ved stigende renter. Det er muligt at afdække den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginaler, ikke kan afdækkes.

Selskabet har optaget/omlagt til flere fastforrentede lån som led i selskabets strategi.

- Realkreditlån optages med en løbetid på 30 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved fastforrentede lån.

Ledelsen har fuldt fokus på en fornuftig gældsrate for at minimere risikoen.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme vurderes løbende samt en gang årligt omkring regnskabsafslutning af ledelsen.

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Markedsværdien defineres som det ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en særlig handel mellem en villig køber og en villig sælger - efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommenes værdi. I regnskabsåret 2021 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 201.276.009.

Investerings ejendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

Der kan være en risiko for, at en økonomisk afmatning og en svækkelse af dele af ejendomsmarkedet kan påvirke koncernen negativt. På udlejningsmarkedet kan dette generelt betyde at efterspørgslen efter erhvervslejemål aftager og at koncernen følgerig oplever faldende udlejningsprocenter. Dette kan på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte erhvervslejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at koncernens kunder og andre aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Samlet set kan en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af koncernens investeringsejendomme. Ledelsen har fokus på ombygning af ledige erhvervs lejemål til boliger hvis muligheden foreligger. Der er generelt en positiv udvikling af lejepriserne på boliglejemål i hovedstadsområdet.

Ledelsen er opmærksomme på den samfundsøkonomiske udvikling, samt udviklingen på ejendomsmarkedet således at risikoen minimeres for tomgang og ejendomsværditab.

Corona

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Miljøforhold

Selskabet er ikke underlagt særlige miljøforhold, koncernen fokuserer dog på energibesparende og grønne tiltag i byggeprojekter. Der er yderligere fokus på miljøbevidste produktvalg i projekterne, som samtidigt sikrer en god totaløkonomi i investeringsejendommenes levetid.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2021.

Hoved- og nøgletalsoversigt for selskabet:

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021 12 mdr.	2020 6 mdr.	2019/2020 12 mdr.	2018/2019 12 mdr.	2017/2018 12 mdr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	75.494.769	1.487.153	4.021.041	4.692.943	-67.988
Resultat af ordinær primær drift	223.493.568	290.007.094	1.521.578	903.463	-63.421.638
Resultat af finansielle poster	-13.707.776	-172.925	-163.975	-6.506	-109
Årets resultat	163.632.918	226.070.651	1.058.931	699.620	-3.339.434
Balance					
Balancesum	1.244.645.958	896.368.723	535.246.997	334.016.669	236.830.072
Investeringer i materielle anlægsaktiver	137.694.742	66.723.086	178.691.634	59.695.990	21.357.172
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	1.136.943.067	849.863.716	493.322.171	314.630.537	111.900.882
Egenkapital	577.494.084	413.861.166	187.790.514	116.731.583	84.031.964
Realkredit/Bankgæld	455.276.873	356.307.699	261.345.640	35.691.311	0
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	46,40%	46,17%	35,08%	34,95%	35,48%
Gældrate/Ejd.værdi	40,04%	41,93%	52,98%	11,34%	0,00%
Egenkapitalsforrentning	33,01%	75,15%	0,70%	0,70%	IA

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad: Egenkapital ultimo x 100 / Aktiver i alt, ultimo.

Gældrate/Ejd.Værdi: Realkredit-/bankgæld / Investeringsejendomme/Investeringsejendomme under udførelse.

Egenkapitalsforrentning: Resultat efter skat / Egenkapital gns. af primo og ultimo.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Årsrapporten er ikke aflagt med pengestrømsopgørelse, da denne fremgår under koncernregnskabet for Kim Dencher Johansen Holding ApS og derfor kan udelades.

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsperioden til 31/12 grundet ændring i koncernforhold. Dette regnskab omfatter perioden 1/1-2021 til 31/12-2021. Sidste års tal består af 6 måneder, hvorfor tallene i resultatopgørelsen ikke er direkte sammenlignelige.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre driftsindtægter omfatter salg og lejeindtægter fra selskabets ejendomme, og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings ejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrasket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsjendomme.

Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skattetilgodehavende

Aktuel skattetilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrullet betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2021

<u>Note</u>	2021	2020
Bruttofortjeneste	75.494.769	1.487.153
Andre driftsomkostninger	-53.277.210	-1.298.518
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	201.276.009	289.818.459
Resultat af primær drift	223.493.568	290.007.094
2 Andre finansielle indtægter	1.390.283	0
3 Andre finansielle omkostninger	-15.098.059	-172.925
Resultat før skat	209.785.792	289.834.169
Skat af årets resultat	-46.152.874	-63.763.518
4 Årets resultat	163.632.918	226.070.651

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2021**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	1.108.683.067	821.603.716
6 Materielle anlægsaktiver under udførelse	28.260.000	28.260.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1.136.943.067	849.863.716
7 Anlægsaktiver i alt	1.136.943.067	849.863.716
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	270.326	252.720
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.407.118	3.376.059
Andre tilgodehavender	2.413.731	18.270.955
Tilgodehavender i alt	50.091.175	21.899.734
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	57.611.716	24.605.273
Likvide beholdninger i alt	57.611.716	24.605.273
8 Omsætningsaktiver i alt	107.702.891	46.505.007
Aktiver i alt	1.244.645.958	896.368.723

Balance - Passiver
pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	125.000	125.000
10 Overført overskud eller underskud	577.369.084	413.736.166
Egenkapital i alt	577.494.084	413.861.166
Hensatte forpligtigelser		
11 Hensættelser til udskudt skat	145.387.992	98.221.315
Hensatte forpligtigelser i alt	145.387.992	98.221.315
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	444.551.773	345.669.699
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.977.990	1.049.654
12 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	47.247.775	12.000.000
13 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	499.777.538	358.719.353
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	10.725.100	10.638.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.398.587	705.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.711.066	14.223.047
14 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6.151.591	0
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	21.986.344	25.566.889
Gældsforpligtigelser i alt	521.763.882	384.286.242
Passiver i alt	1.244.645.958	896.368.723
15 Sikkerheder og pantsætninger		
16 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
17 Usædvanlige forhold		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	Virksomheds kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
i kr. 1.000			
Egenkapital primo - pr. 01.01.2021	125	413.736	413.861
Årets overførte resultat	0	63.633	63.633
Forslag til udbytte	0	100.000	100.000
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2021	125	577.369	577.494

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021</u>
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	<u>201.276.009</u>
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	<u><u>201.276.009</u></u>
2 Andre finansielle indtægter	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 1.390.	
3 Andre finansielle omkostninger	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0.	
4 Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000.000
Overført overskud eller underskud	<u>63.632.918</u>
Årets resultat i alt	<u><u>163.632.918</u></u>
5 Investeringsejendomme	
Kostpris, primo	521.676.657
Tilgang i årets løb	137.694.742
Afgang i årets løb	-51.891.400
Regulering anskaffelsessum	<u>-87.228.326</u>
Kostpris i alt	<u><u>520.251.673</u></u>
Værdiregulering, primo	299.927.059
Årets værdiregulering	201.276.009
Regulering anskaffelsessum	<u>87228326</u>
Værdireguleringer i alt	<u><u>588.431.394</u></u>
Investeringsejendomme i alt	<u><u>1.108.683.067</u></u>

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Primær(nyopført)	kr. 1.568 - kr. 3.696	3,00%

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	2021
6 Investeringsejendomme under udførelse	
Kostpris, primo	28.260.000
Kostpris i alt	28.260.000
Investeringsejendomme under udførelse i alt	28.260.000
7 Anlægsaktiver	
Der er i året indregnet renter t.kr. 2.609 i posterne Investeringsejendomme og Materielle anlægsaktiver under udførelse.	
8 Omsætningssaktiver	
I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.	
I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.	
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.	
9 Virksomhedskapital	
Anpartskapital, primo	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000
10 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	413.736.166
Årets overførte resultat	63.632.918
Overført overskud eller underskud i alt	477.369.084
11 Hensættelser til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	98.221.315
Årets ændring i udskudt skat	47.166.677
Hensættelser til udskudt skat i alt	145.387.992
12 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 47.247.775, heraf udgør selskabsskat kr. 0 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	-1.302.070
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	1.302.070
Selskabsskat i alt	0
Skyldig selskabsskat i alt	0

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021</u>
13 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 394.704.	
Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 7.978.	
Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 29.530.	
14 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 6.151.591, heraf udgør selskabsskat kr. 0 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	-2.323.393
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	-1.302.070
Skat af årets resultat	-1.013.803
Overskydende skat	2.323.393
Overført tilgodehavende skat	2.315.873
Selskabsskat i alt	<u>0</u>
Skyldig selskabsskat i alt	<u><u>0</u></u>
15 Sikkerheder og pantsætninger	
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 460.142 har pant t.kr. 481.261 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.136.943.	
Selskabet har afgivet betalingserklæringer for i alt t.kr. 12.000.	
Selskabet har afgivet arbejdsgarantier for i alt t.kr. 1.473.	
16 Eventualforpligtelser og eventualaktiver	
Andre eventualforpligtelser:	
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 1.321. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.	

Noter til årsregnskabet

2021**Note****17 Usædvanlige forhold**

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim Dencher Johansen

Som Direktør
På vegne af Damgaards Boligselskab ApS
PID: 9208-2002-2-431365636329
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 12:04:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kim Dencher Johansen

Som Dirigent
På vegne af Damgaards Boligselskab ApS
PID: 9208-2002-2-431365636329
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 12:04:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Mandrup

Som Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
RID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 12:32:45
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 5af808zTJwK247957992

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.