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

Erhvervsstyrelsen

Damgaards Boligselskab ApS

Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport 1/1 - 31/12 2022

18. regnskabsår

CVR-nr : 29 63 30 88

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 20. april 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Indholdsfortegnelse

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022	14
Balance pr. 31. december 2022	17
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	19
Noter til årsregnskabet	20

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Selskabsoplysninger

Selskabet	
Navn:	Damgaards Boligselskab ApS Hanehovedvej 187 3300 Frederiksværk
CVR-nr.:	29 63 30 88
Regnskabsår:	1/1 - 31/12 2022

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

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2022, 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 20. april 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kim Dencher Johansen

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022 i overenstemmelse 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

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 20. april 2023
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat for selskabet udgør kr. 103.188.253. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.187.277.197 og en egenkapital på kr. 580.682.337.

Årets resultat er kr. 32 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 2023 vil være på niveau kr. 40 mio. til kr. 60 mio. før skat.

Særlige risici - driftsrisici og finasielle 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 lav gældsrate for at minimere risikoen. I denne forbindelse har ledelsen omprioriteret enkelte lån med det resultat at gælden er nedbragt med t.kr. 78 mio.

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 2022 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 61.295.819.

Investeringsejendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde

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

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 2022.

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

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

	2022 12 mdr.	2021 12 mdr.	2020 6 mdr.	2019/2020 12 mdr.	2018/2019 12 mdr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	28.172.772	75.494.769	1.487.153	4.021.041	4.692.943
Resultat af ordinær primær drift	70.408.718	223.493.568	290.007.094	1.521.578	903.463
Resultat af finansielle poster	61.884.305	-13.707.776	-172.925	-163.975	-6.506
Årets resultat	103.188.253	163.632.918	226.070.651	1.058.931	699.620
Balance					
Balancesum	1.187.277.197	1.244.645.958	896.368.723	535.246.997	334.016.669
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.967.753	137.694.742	66.723.086	178.691.634	59.695.990
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	1.182.146.766	1.136.943.067	849.863.716	493.322.171	314.630.537
Egenkapital	580.682.337	577.494.084	413.861.166	187.790.514	116.731.583
Realkredit/Bankgæld	365.269.996	455.276.873	356.307.699	261.345.640	35.691.311
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	48,91%	46,40%	46,17%	35,08%	34,95%
Gældrate/Ejd.værdi	30,90%	40,04%	41,93%	52,98%	11,34%
Egenkapitalsforrentning	17,82%	33,01%	75,15%	0,70%	1,20%

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.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

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

Direkte omkostninger
Direkte omkosninger omfatter driftsomkostninger fra selskabets investeringsejendomme.

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger på 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.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)
Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme 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 fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Anvendt regnskabspraksis

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 lejeren. 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.

Investeringsejendomme under udførelse (Projektejendomme)
Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførsel 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 investeringsejendomme.

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 nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

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.

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".

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

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 fratrukket betalte aconto skatter.

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2022

Note		2022	2021
	Bruttofortjeneste	**28.172.772**	75.494.769
	Andre driftsomkostninger	**-19.059.873**	-53.277.210
1	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	**61.295.819**	201.276.009
	Resultat af primær drift	**70.408.718**	223.493.568
2,16	Andre finansielle indtægter	**79.352.863**	1.390.283
3	Andre finansielle omkostninger	**-17.468.558**	-15.098.059
	Resultat før skat	**132.293.023**	209.785.792
	Skat af årets resultat	**-29.104.770**	-46.152.874
4	**Årets resultat**	**103.188.253**	163.632.918

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2022

Note		2022	2021
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	**1.153.886.766**	1.108.683.067
6	Materielle anlægsaktiver under udførelse	**28.260.000**	28.260.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**1.182.146.766**	1.136.943.067
7	**Anlægsaktiver i alt**	**1.182.146.766**	1.136.943.067
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	**0**	270.326
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	**4.471.727**	47.407.118
	Andre tilgodehavender	**0**	2.413.731
	Periodeafgrænsningsposter	**126.131**	0
	Tilgodehavender i alt	**4.597.858**	50.091.175
	Likvide beholdninger		
	Likvide beholdninger	**532.573**	57.611.716
	Likvide beholdninger i alt	**532.573**	57.611.716
8	**Omsætningsaktiver i alt**	**5.130.431**	107.702.891
	Aktiver i alt	**1.187.277.197**	1.244.645.958

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Balance - Passiver
pr. 31. december 2022

Note		2022	2021
	Egenkapital		
9	Virksomhedskapital	**125.000**	125.000
10	Overført overskud eller underskud	**580.557.337**	577.369.084
	Egenkapital i alt	**580.682.337**	577.494.084
	Hensatte forpligtigelser		
11	Hensættelser til udskudt skat	**150.061.813**	145.387.992
	Hensatte forpligtigelser i alt	**150.061.813**	145.387.992
	Langfristede gældsforpligtigelser		
	Gæld til kreditinstitutter	**361.681.008**	444.551.773
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	**11.874.300**	7.977.990
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikrin	**35.435.831**	47.247.775
12	**Langfristede gældsforpligtigelser i alt**	**408.991.139**	499.777.538
	Kortfristede gældsforpligtigelser		
	Gæld til kreditinstitutter	**8.865.000**	10.725.100
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	**877.157**	3.398.587
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	**2.176.683**	1.711.066
13	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikrin	**35.623.068**	6.151.591
	Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	**47.541.908**	21.986.344
	Gældsforpligtigelser i alt	**456.533.047**	521.763.882
	Passiver i alt	**1.187.277.197**	1.244.645.958

14 Sikkerheder og pantsætninger

15 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

16 Særlige poster

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

i kr. 1.000	Virksomheds kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital primo - pr. 01.01.2022	**125**	**577.369**	**577.494**
Årets overførte resultat	0	103.188	**103.188**
Betalt udbytte	0	-100.000	**-100.000**
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2022	**125**	**580.557**	**580.682**

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Noter til årsregnskabet

Note		2022
1	**Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	**61.295.819**
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	**61.295.819**
2	**Andre finansielle indtægter**	
	Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 1.132	
3	**Andre finansielle omkostninger**	
	Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0	
4	**Årets resultat**	
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført overskud eller underskud	**103.188.253**
	Årets resultat i alt	**103.188.253**
5	**Investeringsejendomme**	
	Kostpris, primo	**520.251.673**
	Tilgang i årets løb	**2.967.753**
	Afgang i årets løb	**-19.059.873**
	Kostpris i alt	**504.159.553**
	Værdiregulering, primo	**588.431.394**
	Årets værdiregulering	**61.295.819**
	Værdireguleringer i alt	**649.727.213**
	Investeringsejendomme i alt	**1.153.886.766**

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:
Boligejendomme

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

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Noter til årsregnskabet

Note		2022
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. 0 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. 4.471 efter 1 år
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.
I regnskabsposten Periodeafgrænsninger 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	**577.369.084**
	Årets overførte resultat	**103.188.253**
	Betalt udbytte	**-100.000.000**
	Overført overskud eller underskud i alt	**680.557.337**
11	**Hensættelser til udskudt skat**	
	Hensættelser til udskudt skat, primo	**145.387.992**
	Årets ændring i udskudt skat	**4.673.821**
	Hensættelser til udskudt skat i alt	**150.061.813**

12 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld til kreditinstuttter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 329.467
Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 11.874
Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 11.814

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

Noter til årsregnskabet

Note		2022
13	**Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring Kr. 35.623.068, heraf udgør selskabsskat kr. 24.430.949 og specificeres:**	
	Selskabsskat, primo	**-2.315.873**
	Skat af årets resultat	**24.430.949**
	Overskydende skat	**2.315.873**
	Selskabsskat i alt	**24.430.949**
	Skyldig selskabsskat i alt	**24.430.949**

14 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 374.135 har pant t.kr. 390.187 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.153.886

Selskabet har afgivet betalingserklæringer for i alt t.kr. 12.000

Selskabet har afgivet arbejdsgarantier for i alt t.kr. 1.473

15 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. 10.869. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

16 Særlige poster

I regnskabsposten "Andre finansielle indtægter" indgår t.kr. 78.221 som kursgevinst ved låneomlægning.

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ249841457

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

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Dencher Johansen
Direktør
På vegne af Damgaards Boligselskab ApS
ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 13:02:53
Underskrevet med MitID

Kim Dencher Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Dencher Johansen
Dirigent
På vegne af Damgaards Boligselskab ApS
ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 13:02:53
Underskrevet med MitID

Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk NemID var:
Michel Mandrup
Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
ID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 14:59:10
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 1ea638ZPXyJ2498414 57

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.

Secured by esignatur