

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8
9560 Hadsund
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22
www.grantthornton.dk

Dams Have ApS

Ved Stranden 1, 9560 Hadsund

CVR-nr. 29 42 29 31

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2025.

Per Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Dams Have ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 12. marts 2025

Direktion

Per Andersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Dams Have ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dams Have ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 12. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dams Have ApS Ved Stranden 1 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 29 42 29 31 Stiftet: 21. marts 2006 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Andersen, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Modervirksomhed	GITTES HOLDING ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investeringer, herunder i investeringsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 944.625 kr. mod 902.759 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 113.354 kr. mod 348.299 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	944.625	902.759
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	76.202	100.000
2 Personaleomkostninger	-35.392	-37.044
Driftsresultat	985.435	965.715
3 Øvrige finansielle omkostninger	-856.544	-599.743
Resultat før skat	128.891	365.972
4 Skat af årets resultat	-15.537	-17.673
Årets resultat	113.354	348.299
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	113.354	348.299
Disponeret i alt	113.354	348.299

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	31.900.000	30.088.374
	Materielle anlægsaktiver i alt	31.900.000	30.088.374
	Anlægsaktiver i alt	31.900.000	30.088.374
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	223.674	0
	Andre tilgodehavender	2.939	0
	Tilgodehavender i alt	226.613	0
	Likvide beholdninger	60.115	3.355
	Omsætningsaktiver i alt	286.728	3.355
	Aktiver i alt	32.186.728	30.091.729

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	312.500	312.500
	Overført resultat	5.315.006	5.201.652
	Egenkapital i alt	5.627.506	5.514.152
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	657.231	418.020
	Hensatte forpligtelser i alt	657.231	418.020
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	12.768.855	12.928.222
7	Deposita/forudbetalt leje	754.437	655.637
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.523.292	13.583.859
	Kortfristet del af langfristet gæld	163.425	157.568
	Gæld til pengeinstitutter	11.821.170	10.023.110
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.136	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	368.830	310.641
	Selskabsskat	0	24.662
	Anden gæld	138	44.717
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.378.699	10.575.698
	Gældsforpligtelser i alt	25.901.991	24.159.557
	Passiver i alt	32.186.728	30.091.729

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	312.500	4.853.353	5.165.853
Årets overførte overskud	0	348.299	348.299
Egenkapital 1. januar 2024	312.500	5.201.652	5.514.152
Årets overførte overskud	0	113.354	113.354
	312.500	5.315.006	5.627.506

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	76.202	100.000
	<u>76.202</u>	<u>100.000</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	31.300	26.905
Andre omkostninger til social sikring	194	284
Personaleomkostninger i øvrigt	3.898	9.855
	<u>35.392</u>	<u>37.044</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>3</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	856.544	599.743
	<u>856.544</u>	<u>599.743</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-223.674	24.662
Årets regulering af udskudt skat	239.211	-6.989
	<u>15.537</u>	<u>17.673</u>

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
5. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	29.435.098	24.440.882
Tilgang i årets løb	1.735.423	4.994.215
Kostpris 31. december 2024	31.170.521	29.435.097
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	653.277	553.277
Årets regulering til dagsværdi	76.202	100.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	729.479	653.277
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	31.900.000	30.088.374

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.932.280	13.085.790
Heraf forfalder inden for 1 år	-163.425	-157.568
	12.768.855	12.928.222
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	11.984.408	12.320.896
7. Deposita/forudbetalt leje		
Deposita/forudbetalt leje i alt	754.437	655.637
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	754.437	655.637

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.932 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 31.900 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Gittes Holding ApS, CVR-nr. 29421250, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dams Have ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dams Have ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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