

**DAHLSBO ApS**  
**Over Holluf Toften 59**  
**5000 Odense C**

**CVR-nummer 28099509**

**Årsrapport**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den **27/11-2019**



---

Danny Dabbagh  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

DAHLSBO ApS  
Over Holluf Toften 59  
5000 Odense C

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 28099509  
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Direktion

Danny Dabbagh

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for DAHLSBO ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 20. november 2019

**Direktionen:**

  
Danny Dabbagh

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i DAHLSBO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DAHLSBO ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Odense M, 20. november 2019

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Jan Hedegaard

Partner, registreret revisor

mne32728

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>156.035</b>	<b>318</b>
	Værdiregulering af investeringsejendomme	1.400.000	3.964
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.556.035</b>	<b>4.282</b>
	Finansielle omkostninger	-60.289	-140
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.495.746</b>	<b>4.141</b>
1	Skat af årets resultat	-329.054	-1.109
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.166.692</b>	<b>3.032</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	1.166.692	3.032
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.166.692</b>	<b>3.032</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
3	Investeringsejendomme	20.100.000	18.700
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.100.000</b>	<b>18.700</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.100.000</b>	<b>18.700</b>
	Andre tilgodehavender	190.226	64
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>190.226</b>	<b>64</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.301</b>	<b>221</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>192.527</b>	<b>286</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.292.527</b>	<b>18.986</b>



Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	5.471.857	4.305
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.596.857</b>	<b>4.430</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.334.000	1.070
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.334.000</b>	<b>1.070</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	11.466.834	11.608
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.803	12
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	180.326	211
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.697.964</b>	<b>11.832</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	145.570	145
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	965.918	960
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.616	0
	Selskabsskat	65.054	39
	Anden gæld	458.548	509
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.663.706</b>	<b>1.654</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.695.670</b>	<b>14.556</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.292.527</b>	<b>18.986</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	65.054	39
Regulering af udskudt skat	264.000	1.070
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>329.054</b>	<b>1.109</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).		
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	13.837.377	7.701
Tilgang i årets løb	0	6.136
Kostpris 30. juni	13.837.377	13.837
Dagsværdiregulering 1. juli	4.862.623	899
Årets dagsværdiregulering	1.400.000	3.964
Dagsværdireguleringer 30. juni	6.262.623	4.863
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>20.100.000</b>	<b>18.700</b>

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme beliggende i Odense, som blev anskaffet i henholdsvis 2013, 2015 og 2017. Ejendommene indeholder henholdsvis 5, 7 og 4 lejemål og er pt. ikke fuldt udlejede. Flere lejemål er under ombygning og derfor ikke udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Modellen tager udgangspunkt i den forventede fremtidige normalindtjening for hver ejendom på baggrund af de seneste års realiserede driftsresultater og forventet leje for istandsatte lejemål. Udlejningsejendommenes gennemsnitlige driftsresultater forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et gennemsnitligt afkast på 4%, svarende til det generelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og vedligeholdsmæssig stand.

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/4 = 25 \times \text{TDKK } 804) = \text{TDKK } 20.100$ .

4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	4.305	4.430
	Årets resultat	0	1.167	1.167
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>5.472</b>	<b>5.597</b>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.767.950	10.913
--	------------	--------

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Oak 17 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 11.792, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 20.100.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld og amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

#### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-

## Anvendt regnskabspraksis

---

lag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter og eventuel kassebeholdning.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.