

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

DAWALL EJENDOMME APS

Grønnevej 139

2830 Virum

CVR. NR. 28 88 50 16

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 23/2 2018





Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	11
Balance pr. 30. september 2017	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-17

Selskab

Dawall Ejendomme ApS
Grønnevej 139
2830 Virum

CVR-nr. 28 88 50 16

13. regnskabsår

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Søren Dawall

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Flemming Andreasen, statsautoriseret revisor
Pernille Blichfeldt, revisor

Væsentligste aktiviteter

Dawall Ejendomme ApS' hovedaktivitet er administration og udlejning af fast ejendom, samt direkte eller indirekte, at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 125.906, hvilket ledelsen vurderer som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. september 2017.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Dawall Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsrapporten for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 13. februar 2018

I direktionen:



Søren Dawall
Adm. Direktør

Til kapitalejeren i Dawall Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dawall Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 virksomheden 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for 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 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 omstændigheder, 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.

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 væsentlig 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.

Søborg, den 13. februar 2018

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR nr. 19263098)



Flemming Andreasen
Statsautoriseret revisor
mne19759

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med J. Dawall & Sønner Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Bygninger	2%
-----------	----

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
BRUTTOFORTJENESTE	572.679	509.462
5 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-143.985</u>	<u>-143.985</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	428.694	365.477
2 Andre finansielle indtægter	4.982	2.510
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-272.258</u>	<u>-262.236</u>
RESULTAT FØR SKAT	161.418	105.751
4 Skat af årets resultat	<u>-35.512</u>	<u>-23.265</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>125.906</u></u>	<u><u>82.486</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>125.906</u>	<u>82.486</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>125.906</u></u>	<u><u>82.486</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
 AKTIVER

12

<u>Note</u>	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
5, 8 Grunde og bygninger	9.099.555	9.243.540
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>9.099.555</u>	<u>9.243.540</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>9.099.555</u>	<u>9.243.540</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	127.251	122.269
Andre tilgodehavender	32.658	20.653
Periodeafgrænsningsposter	<u>40.709</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>200.618</u>	<u>142.922</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>950</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>201.568</u>	<u>142.922</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>9.301.123</u></u>	<u><u>9.386.462</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

13

Note	30/9 2017	30/9 2016
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.855.672	2.729.766
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	2.980.672	2.854.766
4 Hensættelse til udskudt skat	312.774	277.262
HENSATTE FORPLIGTELSER	312.774	277.262
Gæld til realkreditinstitutter	4.164.210	4.448.765
Modtagne huslejedeposita	366.920	366.920
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	4.531.130	4.815.685
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	284.555	277.161
Kreditinstitutter i øvrigt	0	63.717
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.800	89.905
Anden gæld	1.165.193	1.007.967
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	1.476.548	1.438.750
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.007.678	6.254.435
PASSIVER I ALT	9.301.123	9.386.462
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/10 2015	125.000	2.647.280	0	2.772.280
Overført via resultatdisponeringen		82.486	0	82.486
Egenkapital pr. 1/10 2016	125.000	2.729.766	0	2.854.766
Overført via resultatdisponeringen		125.906	0	125.906
Egenkapital pr. 30/9 2017	<u>125.000</u>	<u>2.855.672</u>	<u>0</u>	<u>2.980.672</u>

1 Personaleomkostninger

Der er ikke ydet vederlag til direktionen i regnskabsåret.

Der har ikke været ansatte i selskabet.

<u>2 Andre finansielle indtægter</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>4.982</u>	<u>2.510</u>
I ALT	<u><u>4.982</u></u>	<u><u>2.510</u></u>

<u>3 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>272.258</u>	<u>262.236</u>
I ALT	<u><u>272.258</u></u>	<u><u>262.236</u></u>

<u>4 Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2015/16</u>
Skyldig pr. 1/10 2016	0	277.262		
Betalt i året	0			
Skat af årets resultat	0	35.512	35.512	39.075
Skatteværdi, sambeskatning	<u>0</u>	<u></u>	<u>0</u>	<u>-15.810</u>
SKYLDIG PR. 30/9 2017	<u><u>0</u></u>	<u><u>312.774</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>35.512</u></u>	<u><u>23.265</u></u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	30/9 2017	30/9 2016
Kostpris pr. 1/10 2016	10.872.379	10.872.379	10.872.379
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2017	10.872.379	10.872.379	10.872.379
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2016	1.628.839	1.628.839	1.484.854
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	143.985	143.985	143.985
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2017	1.772.824	1.772.824	1.628.839
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2017	9.099.555	9.099.555	9.243.540

6 Langfristede gældsforpligtelser

	30/9 2017	30/9 2016
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.448.765	4.725.926
Modtagne huslejedeposita	366.920	366.920
I ALT	4.815.685	5.092.846
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	284.555	277.161
Modtagne huslejedeposita	0	0
I ALT	284.555	277.161
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.948.029	3.264.185
Modtagne huslejedeposita	366.920	366.920
I ALT	3.314.949	3.631.105

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J. Dawall & Sønner Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatte, kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebreve, nom. kr. 7.282.143, i selskabets faste ejendomme med balanceværdi, kr. 9.099.555, er deponeret som sikkerhed for selskabets engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebreve, nom. kr. 550.000, i selskabets faste ejendomme med balanceværdi, kr. 9.099.555, er deponeret som sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut.