

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

DAWALL EJENDOMME APS

Grønnevej 139

2830 Virum

CVR. NR. 28 88 50 16

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 23/2 2017



SØREN DAWALL

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11-12
Noter	13-15

Selskab

Dawall Ejendomme ApS
Grønnevej 139
2830 Virum

CVR-nummer 28 88 50 16

12. 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

Hovedaktivitet

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. 82.485, 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 2016.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 13. februar 2017

I direktionen:



Søren Dawall

Til kapitalejeren i Dawall Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dawall Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 13. februar 2017

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Flemming Andreasen

Statsautoriseret revisor

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 faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger 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.

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%
-----------	----

Småanskaffelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

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 nettosalgspris 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 og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

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

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. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
BRUTTOFORTJENESTE	509.461	408.691
5 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-143.985</u>	<u>-143.985</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	365.476	264.706
2 Andre finansielle indtægter	2.510	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-262.236</u>	<u>-393.232</u>
RESULTAT FØR SKAT	105.750	-128.526
4 Skat af årets resultat	<u>-23.265</u>	<u>47.521</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>82.485</u></u>	<u><u>-81.005</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	82.485	-81.005
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>82.485</u></u>	<u><u>-81.005</u></u>

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5, 9 Grunde og bygninger	<u>9.243.540</u>	<u>9.387.525</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>9.243.540</u>	<u>9.387.525</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>9.243.540</u>	<u>9.387.525</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	122.269	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	31.515
Andre tilgodehavender	<u>20.653</u>	<u>5.671</u>
TILGODEHAVENDER	<u>142.922</u>	<u>37.186</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>5.174</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>142.922</u>	<u>42.360</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>9.386.462</u></u>	<u><u>9.429.885</u></u>

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.729.765	2.647.280
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
6 EGENKAPITAL	<u>2.854.765</u>	<u>2.772.280</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	<u>277.262</u>	<u>253.997</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>277.262</u>	<u>253.997</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.448.765	4.725.926
Modtagne huslejedeposita	<u>366.920</u>	<u>366.920</u>
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>4.815.685</u>	<u>5.092.846</u>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	277.161	269.960
Kreditinstitutter i øvrigt	63.717	34.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.905	24.110
Anden gæld	<u>1.007.967</u>	<u>982.607</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.438.750</u>	<u>1.310.762</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>6.254.435</u>	<u>6.403.608</u>
PASSIVER I ALT	<u>9.386.462</u>	<u>9.429.885</u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.510	0
I ALT	<u>2.510</u>	<u>0</u>

<u>3 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	87.450
Finansielle omkostninger i øvrigt	262.236	305.782
I ALT	<u>262.236</u>	<u>393.232</u>

<u>4 Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2014/15</u>
Skyldig pr. 1/10 2015	-31.515	253.997		
Betalt i året	31.515			
Skat af årets resultat	0	23.265	23.265	-31.711
Skatteværdi, sambeskatning	0		0	-15.810
SKYLDIG PR. 30/9 2016	<u>0</u>	<u>277.262</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>23.265</u>	<u>-47.521</u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	30/9 2016	30/9 2015
Kostpris pr. 1/10 2015	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 2016	<u>10.872.379</u>	<u>10.872.379</u>	<u>10.872.379</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2015	1.484.854	1.484.854	1.340.869
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 2016	<u>1.628.839</u>	<u>1.628.839</u>	<u>1.484.854</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2016	<u><u>9.243.540</u></u>	<u><u>9.243.540</u></u>	<u><u>9.387.525</u></u>

6 Egenkapital

	30/9 2016	30/9 2015
Virksomhedskapital pr. 30/9 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat pr. 1/10 2015	2.647.280	910.424
Skattefrit tilskud	0	1.817.861
Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	82.485	-81.005
Overført resultat pr. 30/9 2016	<u>2.729.765</u>	<u>2.647.280</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/10 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2016	0	0
Egenkapital pr. 30/9 2016	<u><u>2.854.765</u></u>	<u><u>2.772.280</u></u>

Anpartskapitalen består af 125 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7 Langfristede gældsforpligtelser	30/9 2016	30/9 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.725.926	4.995.886	277.161	3.264.185
I ALT	4.725.926	4.995.886	277.161	3.264.185

8 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 kildeskat, kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebreve, nom. kr. 5.988.143, i selskabets faste ejendomme med balanceværdi, kr. 9.243.540, er deponeret som sikkerhed for selskabets engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebreve, nom. kr. 550.000, i selskabets faste ejendomme med balanceværdi, kr. 9.243.540, er deponeret som sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut.