

*Dahls Bolig ApS
Gugvej 89
9210 Aalborg SØ*

CVR-nr: 30 73 86 24

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

(11. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/4 2018
Mads Dahl**

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning.....	5
------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 12/3 2018

Direktion

Mads Dahl

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Dirigent

Til den daglige ledelse i Dahls Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahls Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors 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 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.

Aalborg SØ, den 12/3 2018

Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 12995636

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendommen, køb og salg af samme.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling.

Der forventes et pænt resultat for 2018.

Fravalg af revision

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

GENERELT

Årsregnskabet for Dahls Bolig ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale,

kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Mads Dahl Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	1.094.990	1.119.647
2 Personaleomkostninger	326.160-	143.526-
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	768.830	976.121
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	227.825	579.959
4 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	198.008	494.025-
DRIFTSRESULTAT	1.194.663	1.062.055
Andre finansielle omkostninger	688.599-	653.644-
RESULTAT FØR SKAT	506.064	408.411
5 Skat af årets resultat	165.965-	9.401-
ÅRETS RESULTAT	340.099	399.010
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	340.099	399.010
DISPONERET I ALT	340.099	399.010

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
6 Grunde og bygninger.....	31.566.735	31.566.735
Materielle anlægsaktiver	31.566.735	31.566.735
7 Deposita.....	13.200	0
Finansielle anlægsaktiver	13.200	0
ANLÆGSAKTIVER	31.579.935	31.566.735
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1	1-
8 Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....	3.697	0
Udskudt skatteaktiv	457.016	526.800
Periodeafgrænsningsposter.....	6.000	0
Tilgodehavender	466.714	526.799
Likvide beholdninger	1.300.066	66
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.766.780	526.865
AKTIVER	33.346.715	32.093.600

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	8.206.252	7.613.672
9 EGENKAPITAL	8.331.252	7.738.672
Hensættelse til udskudt skat	2.575.100	2.478.919
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.575.100	2.478.919
Prioritetsgæld	14.677.475	15.136.578
Kreditinstitutter	1.015.368	449.182
10 Langfristede gældsforpligtelser.....	15.692.843	15.585.760
Kreditinstitutter	24.772	104.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	15.555
11 Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.235.000	1.002.032
12 Gæld til associerede virksomheder.....	0	4.961-
Anden gæld	566.864	598.085
Periodeafgrænsningsposter.....	31.370	50.490
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.876.514	4.524.267
Kortfristede gældsforpligtelser	6.747.520	6.290.249
GÆLDSFORPLIGTELSER	22.440.363	21.876.009
PASSIVER	33.346.715	32.093.600
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Nærtstående parter		
16 Ejerforhold		

NOTER

	2017	2016
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år opførelse af ejendomme og udlejning af samme.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	293.514	131.951
Pensioner	32.647	10.725
Andre omkostninger til social sikring	1-	850
	<u>326.160</u>	<u>143.526</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>326.160</u>	<u>143.526</u>
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	579.959
Gevinst (tab) ved salg af investeringsejendomme.....	227.825	0
	<u>227.825</u>	<u>579.959</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	<u>227.825</u>	<u>579.959</u>
4 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	198.008	494.025-
	<u>198.008</u>	<u>494.025-</u>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme i alt	<u>198.008</u>	<u>494.025-</u>
5 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	69.784	59.312
Udskudt skat af årets resultat.....	52.575	231.623
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	43.606	321.496-
Nedskrivning af skatteaktiv tidl. år	0	39.962
	<u>165.965</u>	<u>9.401</u>
Skat af årets resultat i alt.....	<u>165.965</u>	<u>9.401</u>

NOTER

		Grunde og bygninger
6 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		20.673.584
Tilgang i årets løb.....		1.747.175
Afgang i årets løb		1.747.175-
		<hr/>
Kostpris 31. december 2017		20.673.584
		<hr/>
Opskrivninger, primo		579.959
		<hr/>
Opskrivninger 31. december 2017		579.959
		<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....		10.313.192
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		10.313.192
		<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		31.566.735
		<hr/> <hr/>
		Deposita
7 Andre finansielle anlægsaktiver		
Tilgang i årets løb.....		13.200
		<hr/>
Kostpris 31. december 2017		13.200
		<hr/>
Andre finansielle anlægsaktiver i alt		13.200
		<hr/> <hr/>
		2017
		2016
8 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Mellemregning Mads Dahl Udlejning.....	3.697	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt.....	3.697	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
9 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	7.613.672	252.481	340.099	8.206.252
	<u>7.738.672</u>	<u>252.481</u>	<u>340.099</u>	<u>8.331.252</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	15.136.577	14.677.475	0
Kreditinstitutter	449.182	1.015.368	0
	<u>15.585.759</u>	<u>15.692.843</u>	<u>0</u>

Det første år (2018) vil afdrag på kreditforeningsgæld udgøre kr. 268.521 ialt.
De næste 4 år (2019-2022) vil afdrag på kreditforeningsgæld udgøre kr. 2.201.749 ialt.

	2017	2016
11 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Gardinmontøren ApS.....	200.000	12.968-
Mellemregning NSD Holding ApS	1.000.000	1.015.000
Renter NSD Holding ApS	35.000	0
	<u>1.235.000</u>	<u>1.002.032</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.235.000	1.002.032
12 Gæld til associerede virksomheder		
Mellemregning med Udlejer Mads Dahl.....	0	4.961-
	<u>0</u>	<u>4.961-</u>
Gæld til associerede virksomheder i alt	0	4.961-

2017

2016

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser ud over det bogførte og nedenstående.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Mads Dahl Holding ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er sat til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og kreditforening.

15 Nærtstående parter

Der har været samhandel med nærtstående parter via mellemregningskonti, det er Gardinmontøren Aalborg ApS samt Mads Dahl Holding ApS.

16 Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af

Mads Dahl Holding ApS