

*Dahls Bolig ApS
Gugvej 89
9210 Aalborg SØ*

CVR-nr: 30 73 86 24

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(10. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/5 2017
Mads Dahl**

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	5
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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 1/4 2017

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 2016 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 2/5 2017

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

Bo Sondrup Andersen

GENERELT

Årsregnskabet for Dahls Bolig ApS for 2016 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 finansiel 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 dattervirksomheder 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.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	1.119.647	1.110.846
2 Personaleomkostninger	143.526-	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	976.121	1.110.846
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	579.959	0
4 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	494.025-	341.926
DRIFTSRESULTAT	1.062.055	1.452.772
Andre finansielle indtægter	0	132
Andre finansielle omkostninger	653.644-	803.443-
RESULTAT FØR SKAT	408.411	649.461
5 Skat af årets resultat	9.401-	31.402
ÅRETS RESULTAT	399.010	680.863
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	399.010	680.863
DISPONERET I ALT	399.010	680.863

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
6 Grunde og bygninger.....	31.566.735	30.981.221
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	31.566.735	30.981.221
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	31.566.735	30.981.221
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1-	0
Udskudt skatteaktiv	526.800	626.074
Periodeafgrænsningsposter.....	0	6.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	526.799	632.074
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	66	152.810
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	526.865	784.884
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	32.093.600	31.766.105
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat	7.613.672	6.997.556
7 EGENKAPITAL	7.738.672	7.122.556
Hensættelse til udskudt skat	2.478.919	2.568.792
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.478.919	2.568.792
Prioritetsgæld	15.136.578	14.897.740
Kreditinstitutter	449.182	1.280.288
Langfristede gældsforpligtelser.....	15.585.760	16.178.028
Kreditinstitutter	104.781	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.555	8.431
8 Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.002.032	716.233
9 Gæld til associerede virksomheder.....	4.961-	0
Anden gæld	598.085	584.928
Periodeafgrænsningsposter.....	50.490	34.292
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	4.524.267	4.552.845
Kortfristede gældsforpligtelser	6.290.249	5.896.729
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	21.876.009	22.074.757
PASSIVER	32.093.600	31.766.105

- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter
- 13 Ejerforhold

NOTER

	2016	2015
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år opførelse af ejendomme og udlejning af samme.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	131.951	0
Pensioner	10.725	0
Andre omkostninger til social sikring	850	0
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	143.526	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	579.959	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	579.959	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
4 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	494.025-	459.017
Gevinst (tab) ved indfrielse af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	117.091-
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme i alt	494.025-	341.926
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
5 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	59.312	47.752
Udskudt skat af årets resultat.....	231.623	107.828-
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	321.496-	0
Nedskrivning af skatteaktiv tidl. år	39.962	28.674
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt.....	9.401	31.402-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Grunde og bygninger
6 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	20.668.029
Tilgang i årets løb.....	5.555
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	20.673.584
	<hr/>
Opskrivninger, primo	10.313.192
Årets opskrivninger	579.959
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016	10.893.151
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u><u>31.566.735</u></u>

	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
7 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	6.997.556	217.106	399.010	7.613.672
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>7.122.556</u>	<u>217.106</u>	<u>399.010</u>	<u>7.738.672</u>

	2016	2015
8 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Gardinmontøren ApS.....	12.968-	295.121-
Mellemregning NSD Holding ApS	1.015.000	1.011.354
	<hr/>	<hr/>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>1.002.032</u>	<u>716.233</u>
	<hr/>	<hr/>
9 Gæld til associerede virksomheder		
Mellemregning med Udlejer Mads Dahl.....	4.961-	0
	<hr/>	<hr/>
Gæld til associerede virksomheder i alt	<u>4.961-</u>	<u>0</u>

2016

2015

10 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

12 Nærtstående parter

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

13 Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af

Mads Dahl Holding ApS