

***Dahls Bolig ApS
Gugvej 89
9210 Aalborg SØ***

CVR-nr: 30 73 86 24

***ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018***

(12. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/5 2019
Mads Dahl**

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 16/4 2019

Direktion

Mads Dahl

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

Dirigent

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Dahls Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahls Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 16/4 2019

CVR-nr.: 12995636

Mne nr: 5334

REVISIONSFIRMAET ERIK SONDRUP ANDERSEN

registreret revisionsanpartsselskab



Erik Sondrup Andersen

registreret revisor FSR

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendommen, køb og salg af samme. I 2018 er opkøbt Engbovej 26, 9200 Aalborg SV.

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.

Årsregnskabet for Dahls Bolig ApS for 2018 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

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.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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

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

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

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 aconto skatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

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

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 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.

Gældsposter

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.

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

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 2018

	2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE	1.375.430	1.094.990
2 Personaleomkostninger	7.100-	326.160-
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.368.330	768.830
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	227.825
4 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	198.008
DRIFTSRESULTAT	1.368.330	1.194.663
Andre finansielle omkostninger	620.554-	688.599-
RESULTAT FØR SKAT	747.776	506.064
5 Skat af årets resultat	314.719-	165.965-
ÅRETS RESULTAT	433.057	340.099
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	433.057	340.099
DISPONERET I ALT	433.057	340.099

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
6 Grunde og bygninger.....	33.846.561	31.566.735
Materielle anlægsaktiver	33.846.561	31.566.735
Deposita.....	13.200	13.200
Finansielle anlægsaktiver	13.200	13.200
ANLÆGSAKTIVER	33.859.761	31.579.935
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	400.000	0
8 Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.833	3.697
Udskudt skatteaktiv	300.464	457.016
Periodeafgrænsningsposter.....	0	6.000
Tilgodehavender	706.297	466.714
Likvide beholdninger	66	1.300.066
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	706.363	1.766.780
AKTIVER	34.566.124	33.346.715

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	8.836.009	8.206.252
9 EGENKAPITAL	8.961.009	8.331.252
Hensættelse til udskudt skat	2.733.267	2.575.100
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.733.267	2.575.100
Prioritetsgæld	14.409.061	14.677.475
Kreditinstitutter	2.428.000	1.015.368
10 Langfristede gældsforpligtelser.....	16.837.061	15.692.843
Kreditinstitutter	205.492	24.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
11 Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.435.000	1.235.000
Anden gæld	495.152	566.864
Periodeafgrænsningsposter.....	0	31.370
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.886.143	4.876.514
Kortfristede gældsforpligtelser	6.034.787	6.747.520
GÆLDSFORPLIGTELSER	22.871.848	22.440.363
PASSIVER	34.566.124	33.346.715
12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Nærtstående parter		
15 Ejerforhold		

NOTER

	2018	2017
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år opførelse af ejendomme og udlejning af samme.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	293.514
Pensioner	0	32.647
Andre omkostninger til social sikring	7.100	1-
	<u>7.100</u>	<u>326.160</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>7.100</u>	<u>326.160</u>
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Gevinst (tab) ved salg af investeringsejendomme.....	0	227.825
	<u>0</u>	<u>227.825</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	<u>0</u>	<u>227.825</u>
4 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	198.008
	<u>0</u>	<u>198.008</u>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme i alt	<u>0</u>	<u>198.008</u>
5 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	156.552	69.784
Udskudt skat af årets resultat.....	0	52.575
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld.....	158.167	43.606
	<u>314.719</u>	<u>165.965</u>
Skat af årets resultat i alt.....	<u>314.719</u>	<u>165.965</u>

NOTER

	Grunde og bygninger
6 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	20.673.584
Tilgang i årets løb.....	2.279.826
	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	22.953.410
	<hr/>
Opskrivninger, primo	10.893.151
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2018	10.893.151
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u><u>33.846.561</u></u>

Følgende ejendomme ejes:
 Torvet 2, 9370 Hals
 Havnen 2, 9370 Hals
 Engbovej 26, 9200 Aalborg SV.

	2018	2017
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Tilgodehavender hos JME ApS.....	400.000	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt.....	<u><u>400.000</u></u>	<u><u>0</u></u>
8 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Mellemregning Mads Dahl Udlejning.....	5.833	3.697
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt.....	<u><u>5.833</u></u>	<u><u>3.697</u></u>

NOTER

	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
9 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	8.206.251	196.701	433.057	8.836.009
	<u>8.331.251</u>	<u>196.701</u>	<u>433.057</u>	<u>8.961.009</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	14.677.476	14.409.061	0
Kreditinstitutter	1.015.368	2.428.000	0
	<u>15.692.844</u>	<u>16.837.061</u>	<u>0</u>

Det første år (2019) vil afdrag på kreditforeningsgæld udgøre kr. 541.905 ialt.
De næste 4 år (2020-2023) vil afdrag på kreditforeningsgæld udgøre kr. 2.216.178 ialt.

	2018	2017
11 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Gardinmontøren ApS	400.000	200.000
Mellemregning NSD Holding ApS	1.000.000	1.000.000
Renter NSD Holding ApS	35.000	35.000
	<u>1.435.000</u>	<u>1.235.000</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>1.435.000</u>	<u>1.235.000</u>

12 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 inden for sambeskatningskredsen.

2018

2017

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

14 Nærtstående parter

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

15 Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af

Mads Dahl Holding ApS