

Dahls Bolig ApS

Torvej 2 C, 9370 Hals
CVR-nr. 30 73 86 24

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. august 2020

Mads Dahl
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Dahls Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. august 2020

Direktion

Mads Dahl
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Dahls Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahls Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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, den 20. august 2020

RN - Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 28 48 11 60

Tom Picano
Registreret revisor, FDR
MNE-nr. mne17814

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dahls Bolig ApS Torvej 2 C 9370 Hals
	CVR-nr.: 30 73 86 24
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 7. august 2007
	Hjemsted: Aalborg
Direktion	Mads Dahl, direktør
Revisor	RN - Revision Nordjylland ApS Registreret revisionsfirma Gugvej 140 9210 Aalborg SØ
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Østeraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i værdipapirer og fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dahls Bolig ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udført arbejde, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen fra investeringsejendommene omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger investeringsejendomme

Omkostninger til investeringsejendommenes drift herunder ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse, rengøring, vand/kloakbidrag, egen husleje m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, autodrift mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for investeringsejendomme inden for det geografiske område hvor ejendommene er beliggende. Nettoforretningen beregnes under hensynstagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år

Nettoforretningen 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 investeringsejendomme.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		1.517.648	1.379.555
Personaleomkostninger	1	-367.721	-11.225
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.149.927	1.368.330
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.149.927	1.368.330
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Resultat før finansielle poster		1.149.927	1.368.330
Finansielle omkostninger	2	-586.748	-620.554
Ordinært resultat før skat		563.179	747.776
Ekstraordinære indtægter		36.667	0
Resultat før skat		599.846	747.776
Skat af årets resultat	3	-193.679	-314.719
Årets resultat		406.167	433.057
Overført resultat		406.167	433.057
		406.167	433.057

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		34.109.062	33.846.561
Materielle anlægsaktiver	4	<u>34.109.062</u>	<u>33.846.561</u>
Deposita		13.200	13.200
Finansielle anlægsaktiver		<u>13.200</u>	<u>13.200</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.122.262</u>	<u>33.859.761</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.307	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	400.000
Andre tilgodehavender		17.184	5.833
Udskudt skatteaktiv		217.106	300.464
Periodeafgrænsningsposter		4.135	0
Tilgodehavender		<u>292.732</u>	<u>706.297</u>
Likvide beholdninger		<u>210.799</u>	<u>66</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>503.531</u>	<u>706.363</u>
Aktiver i alt		<u>34.625.793</u>	<u>34.566.124</u>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.242.177	8.836.009
Egenkapital	5	9.367.177	8.961.009
Hensættelse til udskudt skat		2.843.588	2.733.267
Hensatte forpligtelser i alt		2.843.588	2.733.267
Banker		1.760.128	0
Gæld til realkreditinstitutter		14.142.509	14.409.061
Andre kreditinstitutter		828.000	2.428.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	16.730.637	16.837.061
Banker		26.803	205.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser		223.145	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		963.000	1.435.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.873.884	3.886.143
Anden gæld		88.043	26.597
Deposita		509.516	468.555
Kortfristede gældsforpligtelser		5.684.391	6.034.787
Gældsforpligtelser i alt		22.415.028	22.871.848
Passiver i alt		34.625.793	34.566.124
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	348.023	0
Andre omkostninger til social sikring	16.059	7.100
Andre personaleomkostninger	<u>3.639</u>	<u>4.125</u>
	<u>367.721</u>	<u>11.225</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>586.748</u>	<u>620.554</u>
	<u>586.748</u>	<u>620.554</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	83.358	156.552
Årets udskudte skat	<u>110.321</u>	<u>158.167</u>
	<u>193.679</u>	<u>314.719</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	22.953.411
Tilgang i årets løb	<u>262.500</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>23.215.911</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	<u>10.893.151</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>10.893.151</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>34.109.062</u></u>

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	8.836.010	8.961.010
Årets resultat	<u>0</u>	<u>406.167</u>	<u>406.167</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>9.242.177</u></u>	<u><u>9.367.177</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	1.760.128	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	14.409.061	14.142.509	0	0
Andre kreditinstitutter	<u>2.428.000</u>	<u>828.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>16.837.061</u></u>	<u><u>16.730.637</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Mads Dahl Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Mads Dahl Holding ApS

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mads Dahl

Som Direktør
På vegne af Dahls Bolig ApS
PID: 9208-2002-2-509690090410
Tidspunkt for underskrift: 26-08-2020 kl.: 17:26:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mads Dahl

Som Dirigent
På vegne af Dahls Bolig ApS
PID: 9208-2002-2-509690090410
Tidspunkt for underskrift: 26-08-2020 kl.: 17:26:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Tom Picano

Som Revisor
På vegne af Revision Nordjylland ApS
RID: 83965052
Tidspunkt for underskrift: 27-08-2020 kl.: 07:23:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 96d6ad46Tqh240401080