

Dahls Bolig ApS

Klokkestøbergade 17, 1, 9000 Aalborg
CVR-nr. 30 73 86 24

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.03.23

Mads Dahl
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Dahls Bolig ApS
Klokkestøbergade 17, 1
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 30 73 86 24
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mads Dahl

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Dahls Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. februar 2023

Direktionen

Mads Dahl

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Dahls Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahls Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 3. februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33689

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -9.432.056 mod DKK -233.458 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -433.323.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har i året tabt egenkapitalen, grundet en nedsættelse af ejendommene. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved positiv indtjening de kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	568.826	680.094
2	Personaleomkostninger	17.315	-321.361
	Resultat før dagsværdireguleringer	586.141	358.733
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-12.079.012	-99.110
	Resultat af primær drift	-11.492.871	259.623
	Finansielle indtægter	1.668	0
3	Finansielle omkostninger	-600.853	-534.081
	Resultat før skat	-12.092.056	-274.458
	Skat af årets resultat	2.660.000	41.000
	Årets resultat	-9.432.056	-233.458
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-9.432.056	-233.458
	I alt	-9.432.056	-233.458

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	25.877.525	31.100.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	1.593.588
	Materielle anlægsaktiver i alt	25.877.525	32.693.588
	Anlægsaktiver i alt	25.877.525	32.693.588
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	21.500
	Andre tilgodehavender	109.739	7.060
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.000
	Tilgodehavender i alt	109.739	39.560
	Likvide beholdninger	11.351	11.351
	Omsætningsaktiver i alt	121.090	50.911
	Aktiver i alt	25.998.615	32.744.499

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-558.323	8.873.733
Egenkapital i alt	-433.323	8.998.733
Hensættelser til udskudt skat	124.000	2.784.000
Hensatte forpligtelser i alt	124.000	2.784.000
4 Gæld til realkreditinstitutter	11.146.101	11.806.789
4 Anden gæld	2.285.300	2.210.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.431.401	14.017.289
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	681.000	759.800
Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.866.501	234.534
Leverandører af varer og tjenesteydelser	221.932	80.225
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.783.796	3.605.493
Deposita	444.238	461.504
Anden gæld	2.879.070	1.802.050
Periodeafgrænsningsposter	0	871
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.876.537	6.944.477
Gældsforpligtelser i alt	26.307.938	20.961.766
Passiver i alt	25.998.615	32.744.499

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	125.000	9.107.191
Forslag til resultatdisponering	0	-233.458
Saldo pr. 31.12.21	125.000	8.873.733
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	125.000	8.873.733
Forslag til resultatdisponering	0	-9.432.056
Saldo pr. 31.12.22	125.000	-558.323

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har i året tabt egenkapitalen, grundet en nedsættelse af ejendommene. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved positiv indtjening de kommende år.

	2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	-------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	-31.353	291.817
Andre omkostninger til social sikring	8.415	28.578
Andre personaleomkostninger	5.623	966
I alt	-17.315	321.361
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	2

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	118.995	108.100
Øvrige finansielle omkostninger i alt	481.858	425.981
I alt	600.853	534.081

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	681.000	8.745.918	11.827.101	12.483.789
Anden gæld	0	0	2.285.300	2.293.300
I alt	681.000	8.745.918	14.112.401	14.777.089

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	25.877.525	25.877.525
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-12.079.012	-12.079.012

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markedsbaseret afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt i opgørelserne.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå i driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ekstern vurderingsmand har assisteret med beregningerne.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.190 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.878.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.700, der giver pant investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.500. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.