

Dahls Bolig ApS

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.06.21

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
Torvet 2 C
9370 Hals
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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 1. juni 2021

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 01.01.20 - 31.12.20 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 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 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 1. juni 2021

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 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -134.986 mod DKK 406.167 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.232.191.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	1.075.418	1.554.315
1	Personaleomkostninger	-377.127	-367.721
	Resultat før dagsværdireguleringer	698.291	1.186.594
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-63.088	0
	Resultat af primær drift	635.203	1.186.594
	Andre driftsomkostninger	-10.000	0
	Resultat før finansielle poster	625.203	1.186.594
2	Finansielle omkostninger	-486.492	-586.748
	Resultat før skat	138.711	599.846
	Skat af årets resultat	-273.697	-193.679
	Årets resultat	-134.986	406.167
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-134.986	406.167
	I alt	-134.986	406.167

AKTIVER

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Investeringsejendomme	33.700.000	33.763.088
Materielle anlægsaktiver i alt	33.700.000	33.763.088
Deposita	0	13.200
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	13.200
Anlægsaktiver i alt	33.700.000	33.776.288
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.554	54.307
Udskudt skatteaktiv	0	300.464
Tilgodehavende selskabsskat	8.179	0
Andre tilgodehavender	1.050	5.833
Periodeafgrænsningsposter	15.000	4.135
Tilgodehavender i alt	35.783	364.739
Likvide beholdninger	11.405	222.150
Omsætningsaktiver i alt	47.188	586.889
Aktiver i alt	33.747.188	34.363.177

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	9.107.191	9.242.177
Egenkapital i alt	9.232.191	9.367.177
Hensættelser til udskudt skat	2.825.000	2.843.588
Hensatte forpligtelser i alt	2.825.000	2.843.588
3 Gæld til realkreditinstitutter	12.463.673	13.096.535
3 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.613.084	1.687.128
3 Anden gæld	2.200.000	1.800.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.276.757	16.583.663
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	746.000	773.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	248.425	26.803
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.769	223.145
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.787.492	3.798.881
Deposita	407.419	509.516
Selskabsskat	0	83.358
Anden gæld	196.135	154.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.413.240	5.568.749
Gældsforpligtelser i alt	21.689.997	22.152.412
Passiver i alt	33.747.188	34.363.177

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	125.000	8.836.010
Forslag til resultatdisponering	0	406.167
Saldo pr. 31.12.19	125.000	9.242.177
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	125.000	9.242.177
Forslag til resultatdisponering	0	-134.986
Saldo pr. 31.12.20	125.000	9.107.191

	2020 DKK	2019 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	345.043	348.023
Andre omkostninger til social sikring	26.263	16.059
Andre personaleomkostninger	5.821	3.639
I alt	377.127	367.721
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	145.771	149.792
Renteomkostninger i øvrigt	322.967	435.956
Øvrige finansielle omkostninger	17.754	1.000
I alt	486.492	586.748

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	673.000	10.135.000	13.136.673	13.796.535
Gæld til øvrige kreditinstitutter	73.000	1.320.000	1.686.084	1.760.128
Anden gæld	0	2.200.000	2.200.000	1.800.000
I alt	746.000	13.655.000	17.022.757	17.356.663

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	33.700.000	33.700.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-63.088	-63.088

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendommen.

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

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

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

5. 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.560 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.700, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.500.

7. 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, men med følgende reklassifikationer i 2019:

I resultatopgørelsen er der reklassificeret t.DKK 37 fra ekstraordinære indtægter til andre driftsindtægter, således beløbet indgår i bruttofortjeneste, idet regnskabsposten ekstraordinære indtægter ikke eksisterer regnskabsmæssigt, men i stedet skulle have indgået i noten særlige poster.

I balancen er der reklassificeret t.DKK 346 fra investeringsejendomme til gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 11 fra andre tilgodehavener til likvide beholdninger, samt t.DKK 83 fra udskudt skatteaktiv til selskabsskat.

Der er desuden reklassificeret t.DKK 2.836 fra anden gæld til gæld til tilknyttede virksomheder, t.DKK 972 fra kortfristet anden gæld til langfristet anden gæld, samt t.DKK 773 fra langfristede gældsforpligtelser til kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.

Reklassifikation har ikke medført ændringer i resultatopgørelsen eller egenkapital, men balancesum er reduceret med t.DKK 263.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

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.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.