



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

DAHL-NIELSEN EJENDOMME APS
GEORG JENSENS VEJ 2C, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2022

Niels Backman Dahl-Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Dahl-Nielsen Ejendomme ApS Georg Jensens Vej 2C 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 91 91 57 Stiftet: 18. oktober 2007 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Backman Dahl-Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Dahl-Nielsen Ejendomme 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3. maj 2022

Direktion:

Niels Backman Dahl-Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Dahl-Nielsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahl-Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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.

Silkeborg, den 3. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsjendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.001.066	1.980.415
Af- og nedskrivninger.....		-630.604	-583.536
Andre driftsomkostninger.....		0	-241.457
DRIFTSRESULTAT		1.370.462	1.155.422
Andre finansielle indtægter.....	1	30.000	31.366
Andre finansielle omkostninger.....	2	-394.637	-853.432
RESULTAT FØR SKAT		1.005.825	333.356
Skat af årets resultat.....	3	-221.710	-73.000
ÅRETS RESULTAT		784.115	260.356
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		784.115	260.356
I ALT		784.115	260.356

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		30.168.567	26.143.816
Materielle anlægsaktiver.....	4	30.168.567	26.143.816
ANLÆGSAKTIVER.....		30.168.567	26.143.816
Likvide beholdninger.....		778.229	1.079.923
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		778.229	1.079.923
AKTIVER.....		30.946.796	27.223.739
PASSIVER			
Anpartskapital.....		475.000	475.000
Overført resultat.....		2.485.634	1.701.519
EGENKAPITAL.....		2.960.634	2.176.519
Hensættelse til udskudt skat.....		804.710	583.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		804.710	583.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.624.909	6.568.921
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.624.909	6.568.921
Gæld til realkreditinstitutter.....		944.341	942.371
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.070	20.001
Gæld til tilknyttede selskaber.....		24.032	33.918
Anden gæld.....	6	20.561.100	16.899.009
Kortfristede gældsforpligtelser.....		21.556.543	17.895.299
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		27.181.452	24.464.220
PASSIVER.....		30.946.796	27.223.739
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	475.000	1.701.519	2.176.519
Forslag til resultatdisponering.....		784.115	784.115
Egenkapital 31. december 2021.....	475.000	2.485.634	2.960.634

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	1.366		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	30.000	30.000		
	30.000	31.366		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	558	409		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	394.079	853.023		
	394.637	853.432		
Skat af årets resultat			3	
Regulering af udskudt skat.....	221.710	73.000		
	221.710	73.000		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		29.687.894		
Tilgang.....		4.655.355		
Kostpris 31. december 2021.....		34.343.249		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		3.544.078		
Årets afskrivninger		630.604		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		4.174.682		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		30.168.567		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.569.250	944.341	1.866.989	7.511.292
	6.569.250	944.341	1.866.989	7.511.292
Anden gæld				6
Anden gæld består hovedsageligt af anfordringsgældsbeholdninger, mellemregningskonto samt skyldige renter, alt med Dahl-Nielsen Holding ApS som kreditor.				

NOTER

Note

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet har til fordel for selskabet Dahl-Nielsen Holding ApS' bankforbindelse afgivet sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebrev, nom. 3.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.560 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ellerup Overgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 6.569 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.560 tkr.

Til sikkerhed for selskabet Dahl Nielsen Holding ApS' mellemværende med Jyske Bank A/S, er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev, nom. 3.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.560 tkr.

2021

2020

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dahl-Nielsen Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-30 år	0-75 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.