

Dalum Ejendomsselskab ApS

Majas Allé 3, 5250 Odense SV

CVR-nr. 32 28 94 87

Årsrapport for perioden
1. oktober 2017 til 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/11 2018



Jan Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den ikke uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Dalum Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Odense SV, den 16. oktober 2018

Direktion


Jan Allan Nielsen

Bestyrelse


Jan Allan Nielsen


Per Nielsen


Søren Skov


Søren Nielsen


Erik Rasmussen

Den ikke uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Dalum Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalum Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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.

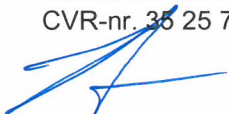
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

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, virksomheden 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.

Odense, den 16. oktober 2018

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Jeppe Pedersen
registreret revisor
MNE-nr. mne33677

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dalum Ejendomsselskab ApS Majas Allé 3 5250 Odense SV CVR-nr.: 32 28 94 87 Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018 Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Jan Allan Nielsen, Per Nielsen, Søren Skov, Søren Nielsen, Erik Rasmussen,
Direktion	Jan Allan Nielsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne køb/salg og udlejning af fast ejendom, investering, formueforvaltning samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, da dette giver et mere retsvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med et gennemsnitligt afkastkrav på 4,5%.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget i den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres.

Der henvises til noterne 3 og 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 3.344.167, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 7.874.442.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		903.015	755.132
Værdireguleringer af investeringsaktiver		3.722.670	1.091.820
Resultat før finansielle poster		4.625.685	1.846.952
Finansielle indtægter		8.391	3.625
Finansielle omkostninger		-360.849	-386.449
Resultat før skat		4.273.227	1.464.128
Skat af årets resultat	2	-929.060	-321.104
Årets resultat		3.344.167	1.143.024
Overført resultat		3.344.167	1.143.024
		3.344.167	1.143.024

Balance 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	19.125.000	19.210.000
Materielle anlægsaktiver		<u>19.125.000</u>	<u>19.210.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.125.000</u>	<u>19.210.000</u>
Andre tilgodehavender		90.362	9.963
Tilgodehavender		<u>90.362</u>	<u>9.963</u>
Likvide beholdninger		<u>1.252.952</u>	<u>50.935</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.343.314</u>	<u>60.898</u>
Aktiver i alt		<u><u>20.468.314</u></u>	<u><u>19.270.898</u></u>

Balance 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		7.624.442	4.280.275
Egenkapital		7.874.442	4.530.275
Hensættelse til udskudt skat		1.369.000	825.600
Hensatte forpligtelser i alt		1.369.000	825.600
Banker		9.767	418.475
Gæld til realkreditinstitutter		10.105.191	11.866.891
Selskabsskat		357.660	60.804
Langfristede gældsforpligtelser	4	10.472.618	12.346.170
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	107.856	140.754
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	650.576
Selskabsskat		60.804	95.082
Anden gæld		583.594	682.441
Kortfristede gældsforpligtelser		752.254	1.568.853
Gældsforpligtelser i alt		11.224.872	13.915.023
Passiver i alt		20.468.314	19.270.898
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	250.000	4.280.275	4.530.275
Årets resultat	0	3.344.167	3.344.167
Egenkapital 30. september	250.000	7.624.442	7.874.442

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	385.660	78.804
Årets udskudte skat	<u>543.400</u>	<u>242.300</u>
	<u>929.060</u>	<u>321.104</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		kr.
Kostpris 1. oktober		15.347.406
Tilgang i årets løb		1.179.789
Afgang i årets løb		<u>-2.547.797</u>
Kostpris 30. september		<u>13.979.398</u>
Værdireguleringer 1. oktober		2.682.805
Årets værdireguleringer		2.915.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-452.203</u>
Værdireguleringer 30. september		<u>5.145.602</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>19.125.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boliger, som alle er klassificeret som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Odense.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Boligejendommenes dagsbærdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Der har ikke historisk været tomgang på lejemålene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt 4,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme i Odense.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt individuelt fastsat afkastkrav på 4,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	21.769.700	19.125.000	17.415.760
Ændring i dagsværdi	2.644.700	0	-1.709.240

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	473.475	9.767	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	11.943.645	10.199.047	93.856	9.432.812
Selskabsskat	69.804	371.660	14.000	0
	12.486.924	10.580.474	107.856	9.432.812

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til en hver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkast. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 4,5%. Vi henviser til note 3 hvor følsomhedsanalysen i afkastet er beskrevet.

Ud over ændring i afkastkravet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger mv. ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.199 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 19.125.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.000.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.000.000 til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dalum Ejendomsselskab ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendomme, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.