

Dahlgard og Hansen Ejendomme ApS

Holme Parkvej 93

8270 Højbjerg

CVR-nr. 35 23 33 77

Årsrapport for 2019

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 10/03 2020

Morten Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance 31. december 2019	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS
Holme Parkvej 93
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 35 23 33 77
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Morten Hansen, direktør
Michael Dahlgaard, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Dahlgaard og Hansen Ejendomme 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

Højbjerg, den 10. marts 2020

Direktion

Morten Hansen
direktør

Michael Dahlgaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

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.

Horsens, den 10. marts 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med udlejning for øje samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 i forhold til indregning og måling af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 254.769, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.784.476.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS for 2019 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.

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 med fradrag af omkostninger til drift af ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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, 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

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		391.286	323.301
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>(43.741)</u>
Resultat før finansielle poster		391.286	279.560
Finansielle omkostninger	2	<u>(64.490)</u>	<u>(75.205)</u>
Resultat før skat		326.796	204.355
Skat af årets resultat	3	<u>(72.027)</u>	<u>(44.971)</u>
Årets resultat		<u>254.769</u>	<u>159.384</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>254.769</u>	<u>159.384</u>
		<u>254.769</u>	<u>159.384</u>

Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	8.452.666	8.448.400
Materielle anlægsaktiver		<u>8.452.666</u>	<u>8.448.400</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.452.666</u>	<u>8.448.400</u>
Andre tilgodehavender		13.438	45.936
Tilgodehavender		<u>13.438</u>	<u>45.936</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>26.406</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.438</u>	<u>72.342</u>
Aktiver i alt		<u>8.466.104</u>	<u>8.520.742</u>

Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		2.684.476	2.429.707
Egenkapital		2.784.476	2.529.707
Hensættelse til udskudt skat	5	619.366	620.511
Hensatte forpligtelser i alt		619.366	620.511
Gæld til realkreditinstitutter		4.219.389	4.347.043
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.219.389	4.347.043
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	182.286	229.068
Banker		147.981	284.117
Gæld til associerede virksomheder		150.000	150.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		150.000	150.000
Selskabsskat		73.433	54.780
Anden gæld		10.417	17.971
Deposita		128.756	137.545
Kortfristede gældsforpligtelser		842.873	1.023.481
Gældsforpligtelser i alt		5.062.262	5.370.524
Passiver i alt		8.466.104	8.520.742
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	100.000	2.429.707	2.529.707
Årets resultat	0	254.769	254.769
Egenkapital 31. december 2019	100.000	2.684.476	2.784.476

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Blandt andet som følge af forholdene på boligmarkedet generelt, er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af virksomhedens materielle anlægsaktiver.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	64.490	75.205
	<u>64.490</u>	<u>75.205</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	73.172	54.780
Årets udskudte skat	(1.145)	(9.809)
	<u>72.027</u>	<u>44.971</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		5.682.150
Tilgang i årets løb		<u>4.266</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>5.686.416</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		<u>2.766.250</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>2.766.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>8.452.666</u>

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkat på 4,25 %, svarende til det generelle afkastkrav for boligejendomme med sekundær beliggenhed i Aarhus, ifølge gennemsnittet af Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2019. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 8.452 t.kr.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 18 % og 32 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 0 % og 1 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2 % og 3 % af lejeindtægterne.

	2019	2018
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	620.511	630.320
Hensat i året	(1.145)	0
Anvendt i året	0	(9.809)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	619.366	620.511

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.576.111	4.401.675	182.286	3.604.045
	4.576.111	4.401.675	182.286	3.604.045

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.576, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 8.453. Der er tilmed givet pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der pr. 31/12 2019 udgør 148 t.kr.