

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Dahlgard og Hansen Ejendomme ApS

Holme Parkvej 93

8270 Højbjerg

CVR-nr. 35 23 33 77

## Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 09/02 2022

---

Morten Hansen  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS  
Holme Parkvej 93  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 35 23 33 77  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Morten Hansen, direktør  
Michael Dahlgaard, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

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

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 9. februar 2022

### Direktion

Morten Hansen  
direktør

Michael Dahlgaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 9. februar 2022

### Roesgaard

Godkendt 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 605.975, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.909.507.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger

### 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 nettoprovenuet 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>296.443</b>	<b>362.058</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>548.657</u>	<u>371.839</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>845.100</b>	<b>733.897</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(67.966)</u>	<u>(67.457)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>777.134</b>	<b>666.440</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(171.159)</u>	<u>(147.384)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>605.975</u></b>	<b><u>519.056</u></b>
Overført resultat		<u>605.975</u>	<u>519.056</u>
		<b><u>605.975</u></b>	<b><u>519.056</u></b>

**Balance 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3-4	9.373.162	8.824.505
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>9.373.162</u>	<u>8.824.505</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.373.162</u>	<u>8.824.505</u>
Andre tilgodehavender		13.438	13.438
<b>Tilgodehavender</b>		<u>13.438</u>	<u>13.438</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>14.582</u>	<u>14.582</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>28.020</u>	<u>28.020</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.401.182</u>	<u>8.852.525</u>

**Balance 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		3.809.507	3.203.532
<b>Egenkapital</b>		<b>3.909.507</b>	<b>3.303.532</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	824.829	699.144
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>824.829</b>	<b>699.144</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.891.805	4.056.354
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.891.805</b>	<b>4.056.354</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	177.754	177.754
Banker		46.969	105.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.714	0
Gæld til kapitalinteressere		150.000	150.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		150.000	150.000
Selskabsskat		25.474	62.606
Anden gæld		10.095	10.004
Deposita		142.035	137.404
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>775.041</b>	<b>793.495</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.666.846</b>	<b>4.849.849</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.401.182</b>	<b>8.852.525</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	3.203.532	3.303.532
Årets resultat	0	605.975	605.975
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>100.000</b>	<b>3.809.507</b>	<b>3.909.507</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	67.966	67.457
	<u>67.966</u>	<u>67.457</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	45.474	67.606
Årets udskudte skat	125.685	79.778
	<u>171.159</u>	<u>147.384</u>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		<u>2021</u>
		kr.
<b>Dagsværdi af investeringsejendom</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		<u>8.824.505</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>548.657</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>9.373.162</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	5.686.416
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>5.686.416</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	3.138.089
Årets værdireguleringer	<u>548.657</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>3.686.746</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>9.373.162</u></b>

#### 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 ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4 %, svarende til det generelle afkastkrav for boligejendomme med sekundær beliggenhed i Aarhus, ifølge gennemsnittet af Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2021. 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 9.373 t.kr.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 14 % og 55 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 3 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 3 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	699.144	619.366
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	<u>125.685</u>	<u>79.778</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<u><b>824.829</b></u>	<u><b>699.144</b></u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2021</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2021</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.234.108</u>	<u>4.069.559</u>	<u>177.754</u>	<u>3.426.126</u>
	<u><b>4.234.108</b></u>	<u><b>4.069.559</b></u>	<u><b>177.754</b></u>	<u><b>3.426.126</b></u>

## 7 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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.070, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 9.373. Der er tilmed givet pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der pr. 31/12 2021 udgør 47 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerantebreve for i alt t.kr. 800 i investeringsejendomme.