

# **Ejendomsselskabet Dalumvej ApS**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. januar 2017 - 30. april 2018  
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18/6 2018

---

Kurt Trøster  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 30. april 2018	10
Balance pr. 30. april 2018	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. april 2018 for Ejendomsselskabet Dalumvej 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. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. juni 2018

### **Direktion**

Jimmy Nyland Andersen  
direktør

### **Bestyrelse**

Kurt Trøster  
formand

Niels Jørgen Andersen

Jimmy Nyland Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dalumvej ApS Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalumvej ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. april 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 15. juni 2018

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32801

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Dalumvej ApS Thujavej 43 5250 Odense SV CVR-nr.: 36 03 20 73 Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 30. april 2018 Stiftet: 2. juli 2014 Hjemsted: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Trøster, formand Niels Jørgen Andersen Jimmy Nyland Andersen
<b>Direktion</b>	Jimmy Nyland Andersen, direktør
<b>Revisor</b>	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 202.422, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 539.073.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende efter omstændighederne.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dalumvej 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.

Årsrapporten for 2017/18 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

#### Bruttotab

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse, skatter og afgifter samt andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

### 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 første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Omkostninger vedrørende investeringsejendomme"

Da ejendommene pt. er under opførelse, er det ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket til kostpris.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 30. april 2018

	Note	2017/18 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-201.000</b>	<b>-61</b>
Finansielle omkostninger		-1.422	-118
<b>Resultat før skat</b>		<b>-202.422</b>	<b>-179</b>
Skat af årets resultat	1	0	3
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-202.422</u></b>	<b><u>-176</u></b>
Overført resultat		-202.422	-176
		<b><u>-202.422</u></b>	<b><u>-176</u></b>

## Balance pr. 30. april 2018

	Note	2017/18 kr.	2016 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	13.450.652	5.499
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>13.450.652</u>	<u>5.499</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>13.450.652</u>	<u>5.499</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	53
Andre tilgodehavender		115	41
<b>Tilgodehavender</b>		<u>115</u>	<u>94</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>8.802.514</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>8.802.629</u>	<u>95</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>22.253.281</u></u>	<u><u>5.594</u></u>

## Balance pr. 30. april 2018

	Note	2017/18 kr.	2016 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		<u>-589.073</u>	<u>-387</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<u><b>-539.073</b></u>	<u><b>-337</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>17.616.116</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>17.616.116</b></u>	<u><b>0</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	226.100	0
Pengeinstitutter		0	2.603
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.350.000	2.135
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1
Anden gæld		<u>600.138</u>	<u>1.192</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>5.176.238</b></u>	<u><b>5.931</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>22.792.354</b></u>	<u><b>5.931</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u><b>22.253.281</b></u></u>	<u><u><b>5.594</b></u></u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2017/18	2016		
	kr.	t.kr.		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	-3		
	<u>0</u>	<u>-3</u>		
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>			Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017		5.500.034		
Tilgang i årets løb		<u>7.950.618</u>		
Kostpris 30. april 2018		<u>13.450.652</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>		<u><b>13.450.652</b></u>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	-386.651	-336.651	
Årets resultat	0	-202.422	-202.422	
<b>Egenkapital 30. april 2018</b>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>-589.073</b></u>	<u><b>-539.073</b></u>	
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld 1. januar 2017	Gæld 30. april 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	17.842.216	226.100	16.912.500
	<u>0</u>	<u>17.842.216</u>	<u>226.100</u>	<u>16.912.500</u>

## Noter

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet KT Ejendomme Odense A/S som administratonselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af moderselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.842 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2018 udgør 13.451 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 2.750 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden udgør pr. 30. april 2018 0 kr.

Bankkonto med et indestående pr. 30. april 2018 på 7.627 t.kr. er pantsat til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut. Bankgælden udgør pr. 30. april 2018 0 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med leverandører er deponeret bankkonti med et indestående på i alt 1.263 t.kr. pr. 30. april 2018.