

# **DALUM BOLIG ApS**

Skibhusvej 146  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/07/2020**

---

**Ulrik Harring Clemmensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DALUM BOLIG ApS  
Skibhusvej 146  
5000 Odense C

CVR-nr: 36052198  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

KORSGAARD REVISION A/S  
Algade 2  
5750 Ringe  
DK Danmark  
CVR-nr: 13835640  
P-enhed: 1000633584

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for DALUM BOLIG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 10/07/2020

## **Direktion**

Ulrik Haring Clemmensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Dalum Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalum Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringe, 10/07/2020

Anders Korsgaard , mne17139  
Registreret revisor  
KORSGAARD REVISION A/S  
CVR: 13835640

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktivitet**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at investere i og udleje boligudlejningsejendomme. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,62%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 1 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat er opgjort til et underskud på tkr. -193. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 45.204 og en egenkapital på tkr. 3.725.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Der forventes en positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, lejeindtægter, direkte omkostninger til materialeforbrug, ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtæger vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger til drift af ejendomme, reparerations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCE

### Investeringsejendomme

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.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende 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”.

Investerings ejendomme 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 investeringsaktiver”.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

### **Gældsposter**

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>714.578</b>	<b>354.142</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-313.195	2.021.095
Andre finansielle indtægter .....		22.814	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-636.695	-271.641
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-212.498</b>	<b>2.103.596</b>
Skat af årets resultat .....		19.280	-485.935
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-193.218</b>	<b>1.617.661</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-193.218	1.617.661
<b>I alt .....</b>		<b>-193.218</b>	<b>1.617.661</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		42.857.372	24.221.439
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>42.857.372</b>	<b>24.221.439</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>42.857.372</b>	<b>24.221.439</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.304.222	1.077.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.304.222</b>	<b>1.077.000</b>
Likvide beholdninger .....		42.421	81.851
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.346.643</b>	<b>1.158.851</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>45.204.015</b>	<b>25.380.290</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		3.674.537	3.867.755
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.724.537</b>	<b>3.917.755</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.076.622	1.145.524
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.076.622</b>	<b>1.145.524</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.366.777	10.309.498
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>11.366.777</b>	<b>10.309.498</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		265.417	243.810
Gæld til banker .....		10.218.600	865
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		355.696	67.159
Skyldig selskabsskat .....		49.622	2.644
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		17.792.844	9.364.060
Deposita .....		353.900	328.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>29.036.079</b>	<b>10.007.513</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>40.402.856</b>	<b>20.317.011</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>45.204.015</b>	<b>25.380.290</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	19.014.509
Tilgang	18.949.128
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.963.637</b>
Opskrivninger primo	5.206.930
Årets opskrivning	-313.195
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.893.735</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.857.372</b>

Investeringsjendommene er beliggende i henholdsvis Odense N, Odense M, Odense S og Odense SV. Investeringsjendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense M består af 419 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 5 lejemål. Ejendommene i Odense S består af 593 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 2 lejemål. Ejendommene i Odense SV består af 527 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 6 lejemål. Ejendommen i Odense N består af 578 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 2 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31 december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,50% i Odense M, 5,00% i Odense S og 4,50-5,00% i Odense SV. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,62%.

### Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af Regnskabsmæssig ejendomsportefølje		Regulering
	kr.	kr.	
5,00	41.368.270	42.857.372	-1.489.102
4,75	42.334.534	42.857.372	-522.838
4,62	42.857.372	42.857.372	0
4,50	43.408.161	42.857.372	550.789
4,25	44.608.097	42.857.372	1.750.725

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.632.194	265.417	11.366.777	10.007.947
	<b>11.632.194</b>	<b>265.417</b>	<b>11.366.777</b>	<b>10.007.947</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Victorhus Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt t.kr. 11.632 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 42.857.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2019</b>
	1