

# DABO Ejendomme ApS

Sadolinsgade 97, 5230 Odense M

CVR-nr. 37 18 48 45

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Dirigent:



Jonas Bolvig





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DABO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

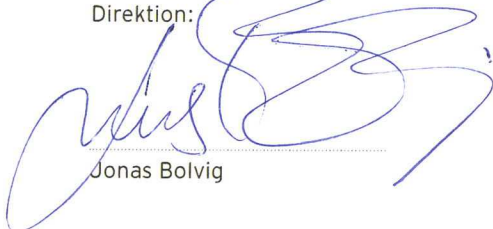
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2018

Direktion:



Jonas Bolvig

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i DABO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DABO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 31. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



John Blendstrup

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne10738

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	DABO Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Sadolinsgade 97, 5230 Odense M
CVR-nr.	37 18 48 45
Stiftet	23. oktober 2015
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jonas Bolvig
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af-, handel med- og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 654.344 kr. mod et overskud på 609.724 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 5.380 kr.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af investeringer i grunde og bygninger.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-563.843	937.878
4	Finansielle omkostninger	-275.060	-156.181
	Resultat før skat	-838.903	781.697
5	Skat af årets resultat	184.559	-171.973
	Årets resultat	-654.344	609.724
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-654.344	609.724
		-654.344	609.724

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	9.232.083	0
		<u>9.232.083</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.232.083</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Aktiver til videresalg	0	4.319.411
		<u>0</u>	<u>4.319.411</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	25.000
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	184.559	0
	Andre tilgodehavender	25.138	0
		<u>209.697</u>	<u>25.000</u>
	Likvide beholdninger	1.085.829	7.496
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.295.526</u>	<u>4.351.907</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>10.527.609</u></u>	<u><u>4.351.907</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-44.620	609.724
	Egenkapital i alt	<u>5.380</u>	<u>659.724</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.722.077	1.996.862
		<u>5.722.077</u>	<u>1.996.862</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	203.798	82.707
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	16.065
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	295.148	81.925
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.172.943	1.300.970
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	171.973
	Anden gæld	128.263	41.681
		<u>4.800.152</u>	<u>1.695.321</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.522.229</u>	<u>3.692.183</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>10.527.609</u></u>	<u><u>4.351.907</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	609.724	659.724
Overført via resultatdisponering	0	-654.344	-654.344
Egenkapital 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>-44.620</u>	<u>5.380</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DABO Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter salg af ejendomme samt indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages, såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning og salg af virksomhedens ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Balancen

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Varebeholdninger

Varebeholdninger bestående af ejendomme ment til videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

## 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning.

## Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

## Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Kapitalforhold

Selskabet befinder sig i en kapitaltabssituation som følge af, at mere end halvdelen af anpartskapitalen på 50 t.kr. er tabt. Egenkapitalen er reduceret til 5 t.kr. pr. 31. december 2017.

Selskabet forventer gennem egen indtjening at reetablere anpartskapitalen i regnskabsåret 2018.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2017	2016
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	174.646	124.233
Andre finansielle omkostninger	100.414	31.948
	<u>275.060</u>	<u>156.181</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	171.973
Refusion i sambeskatning	-184.559	0
	<u>-184.559</u>	<u>171.973</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Tilgang i årets løb	4.941.752
Overførsel fra andre poster	4.290.331
Kostpris 31. december 2017	<u>9.232.083</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>9.232.083</u>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.071 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditgæld er der tinglyst realkreditpantebreve på nom. 6.212 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 9.232 t.kr.