

DABO Ejendomme ApS

Sadolinsgade 97, 5230 Odense M

CVR-nr. 37 18 48 45

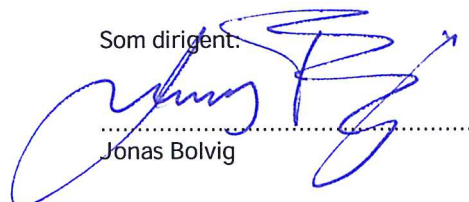


Årsrapport 2015/16

(fra selskabets stiftelse 23. oktober 2015 - 31. december 2016)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017

Som dirigent:



.....
Jonas Bolvig



Building a better
working world



Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Oplysninger om selskabet | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab 23. oktober 2015 - 31. december 2016 | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DABO Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. oktober 2015 - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

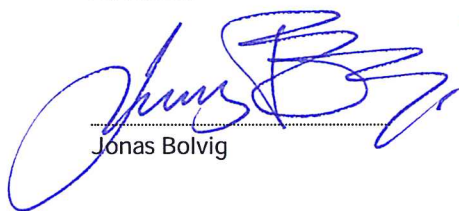
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. oktober 2015 - 31. december 2016.

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 2017

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonas Bolvig', written over a horizontal dotted line.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DABO Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DABO Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. oktober 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. oktober 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 31. maj 2017

Ernst & Young
 Godkendt Revisionspartnerselskab
 CVR-nr. 30 70 02 28



John Blendstrup
 statsaut. revisor



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 | 23. oktober 2015 - 31. december 2016 |
| Direktion | Jonas Bolvig |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C |

Ledelsesberetning

Beretning

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 2015/16 udviser et overskud på 609.724 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 659.724 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 23. oktober 2015 - 31. december 2016

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2015/16 15 mdr. |
|------|---------------------------------|--------------------|
| | Bruttofortjeneste | 937.286 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -155.589 |
| | Resultat før skat | 781.697 |
| 3 | Skat af årets resultat | -171.973 |
| | Årets resultat | 609.724 |
| | Forslag til resultatdisponering | |
| | Overført resultat | 609.724 |
| | | 609.724 |

Årsregnskab 23. oktober 2015 - 31. december 2016

Balance

| Note | kr. | 2015/16 | Åbningsbalance pr. 23. oktober 2015 |
|------|--|------------------|---|
| | AKTIVER | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Varebeholdninger | | |
| | Aktiver til videresalg | 4.319.411 | 0 |
| | | <u>4.319.411</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 25.000 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 25.000 | 25.000 |
| | | <u>25.000</u> | <u>50.000</u> |
| | Likvide beholdninger | 7.497 | 0 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>4.351.908</u> | <u>50.000</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>4.351.908</u> | <u>50.000</u> |

Årsregnskab 23. oktober 2015 - 31. december 2016

Balance

| Note | kr. | 2015/16 | Årningsbalance pr. 23. oktober 2015 |
|------|--|-----------|---|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | 609.724 | 0 |
| | Egenkapital i alt | 659.724 | 50.000 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.996.862 | 0 |
| | | 1.996.862 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 4 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 82.707 | 0 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 16.065 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 81.925 | 0 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.300.970 | 0 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 171.973 | 0 |
| | Anden gæld | 41.682 | 0 |
| | | 1.695.322 | 0 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 3.692.184 | 0 |
| | PASSIVER I ALT | 4.351.908 | 50.000 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 23. oktober 2015 - 31. december 2016

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 23. oktober 2015 | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0 | 609.724 | 609.724 |
| Egenkapital 31. december 2016 | <u>50.000</u> | <u>609.724</u> | <u>659.724</u> |

Årsregnskab 23. oktober 2015 - 31. december 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DABO Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

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 renteomkostninger.

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 dattervirksomheder. 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 administrationselskabet.

Årsregnskab 23. oktober 2015 - 31. december 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger bestående af ejendomme ment til videresalg måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien 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 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

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 23. oktober 2015 - 31. december 2016

Noter

| kr. | 2015/16 15 mdr. |
|---|--------------------|
| 2 | |
| Finansielle omkostninger | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 124.233 |
| Andre finansielle omkostninger | 31.356 |
| | <u>155.589</u> |
| 3 | |
| Skat af årets resultat | |
| Refusion i sambeskatning | 171.973 |
| | <u>171.973</u> |
| 4 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | |
| Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.676 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen. | |
| 5 | |
| 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 kildeskatter som udbytteskat. | |
| 6 | |
| Sikkerhedsstillelser | |
| Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pant på 2.160 t.kr. i varebeholdningen bestående af ejendomme ment til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.319 t.kr. | |