

---

# ***DallBo ApS***

Bakkedraget 60, Vester Nebel, 6040 Egtved

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 37 50 41 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05 2018.

René Dall-Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. maj 2018

## Direktion

René Dall-Jensen

Ole Dall-Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i DallBo ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 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.

Trekantområdet, den 31. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Junker Andersen

statsautoriseret revisor

mne42818

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DallBo ApS  
Bakkedraget 60  
Vester Nebel  
6040 Egtved

CVR-nr.: 37 50 41 30  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Kolding

### Direktion

René Dall-Jensen  
Ole Dall-Jensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>239.980</b>	<b>44.070</b>
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-66.217	-62.607
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>173.763</b>	<b>-18.537</b>
Andre finansielle omkostninger		-41.647	-47.357
<b>Resultat før skat</b>		<b>132.116</b>	<b>-65.894</b>
Skat af årets resultat	2	-15.290	-1.487
<b>Årets resultat</b>		<b>116.826</b>	<b>-67.381</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		116.826	-67.381
		<b>116.826</b>	<b>-67.381</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		2.546.610	2.435.646
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.546.610</b>	<b>2.435.646</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.546.610</b>	<b>2.435.646</b>
Udskudt skatteaktiv		13.187	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.187</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>35.119</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>48.306</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.594.916</b>	<b>2.435.646</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		49.445	-67.381
<b>Egenkapital</b>	4	<b>99.445</b>	<b>-17.381</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	1.487
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.487</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.329.109	1.619.458
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.329.109</b>	<b>1.619.458</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	71.773	49.716
Kreditinstitutter		0	234.928
Selskabsskat		29.964	0
Anden gæld		64.625	547.438
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>166.362</b>	<b>832.082</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.495.471</b>	<b>2.451.540</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.594.916</b>	<b>2.435.646</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og investering i fast ejendom og udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	29.964	0
Årets udskudte skat	-14.674	1.487
	<u><b>15.290</b></u>	<u><b>1.487</b></u>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	2.498.253
Tilgang i årets løb	177.181
Kostpris 31. december	<u>2.675.434</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	62.607
Årets afskrivninger	66.217
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>128.824</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>2.546.610</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-4.774	45.226
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-62.607	-62.607
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	-67.381	-17.381
Årets resultat	0	116.826	116.826
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>49.445</b>	<b>99.445</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.029.733	1.412.087
Mellem 1 og 5 år	299.376	207.371
Langfristet del	<u>2.329.109</u>	<u>1.619.458</u>
Inden for 1 år	71.773	49.716
	<b><u>2.400.882</u></b>	<b><u>1.669.174</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.546.610	2.498.253
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.720, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.546.610	2.498.253

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DallBo ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsjendomme fra dagsværdi til kostpris. Ændringen har medført en forringelse af årets resultat for indeværende år med DKK 66.218 (2016: DKK 62.607). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver negativt med DKK 66.218 (2016: DKK 62.607) og den samlede balancesum med DKK 66.218 (2016: DKK 62.607). Egenkapitalen er negativt påvirket med DKK 66.218 (2016: DKK 62.607). Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grund og bygninger	30 år
--------------------	-------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.