

# Dahl Wulf Ejendomme A/S

Kong Georgsvej 1, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 38 76 55 07

## Årsrapport

**1. juli 2017 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019.

---

Nicolas Dahl Wulf  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledespåtegning  | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 4                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018</b>     |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6                  |
| Resultatopgørelse                                       | 10                 |
| Balance   | 11                 |
| Noter   | 13                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018 for Dahl Wulf Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 22. maj 2019

### **Direktion**

Nicolas Dahl Wulf

### **Bestyrelse**

Hans Christian Olsen Wulf  
formand

Casper Jens Wulf

Nicolas Dahl Wulf

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

## **Til kapitalejeren i Dahl Wulf Ejendomme A/S**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dahl Wulf Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **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 udvidede gennemgang 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 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.

København, den 22. maj 2019

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Lotte Nørskov

Statsautoriseret revisor  
mne32825

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Dahl Wulf Ejendomme A/S<br>Kong Georgsvej 1<br>2950 Vedbæk                  |
|                   | CVR-nr.: 38 76 55 07  |
|                   | Stiftet: 1. juli 2017   |
|                   | Hjemsted: Hørsholm  |
|                   | Regnskabsår: 1. juli - 31. december<br>1. regnskabsår                       |
| <b>Bestyrelse</b> | Hans Christian Olsen Wulf, formand<br>Casper Jens Wulf<br>Nicolas Dahl Wulf |
| <b>Direktion</b>  | Nicolas Dahl Wulf   |
| <b>Revision</b>   | BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer                                    |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af køb og salg af ejendomme.

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

Årets ordinære resultat efter skat udgør 860 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dahl Wulf Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dahl Wulf Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                             | 1/7 2017<br>- 31/12 2018 |
|---|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>1.809.222</b>         |
| 1 Personaleomkostninger                 | -567.087                 |
| <b>Driftsresultat</b>                   | <b>1.242.135</b>         |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger       | -139.312                 |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>1.102.823</b>         |
| 2 Skat af årets resultat                | -242.616                 |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>860.207</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                          |
| Overføres til overført resultat         | 860.207                  |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>860.207</b>           |

## Balance

---

| <b>Aktiver</b>           |                                | 31/12 2018        |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Note                     |                                |                   |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                   |
| 4                        | Investeringsejendomme          | 197.089           |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | 197.089           |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>197.089</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                   |
|                          | Andre tilgodehavender          | 21.054.805        |
|                          | Tilgodehavender i alt          | 21.054.805        |
|                          | Likvide beholdninger           | 117               |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>21.054.922</b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>21.252.011</b> |

## Balance

---

| <b>Passiver</b>                          |                          |
|--|--------------------------|
| Note                                     | <u>31/12 2018</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                       |                          |
| 5 Virksomhedskapital                     | 500.000                  |
| 6 Overført resultat                      | 860.207                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>1.360.207</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                          |
| Gæld til pengeinstitutter                | 909.287                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 142.758                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 18.560.978               |
| Selskabsskat                             | 242.616                  |
| Anden gæld                               | 36.165                   |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>19.891.804</u>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>19.891.804</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>21.252.011</u></b> |
| <br>                                     |                          |
| <b>7 Eventualposter</b>                  |                          |

## Noter

---

|  | 1/7 2017<br>- 31/12 2018 |
|--|--------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |                          |
| Lønninger og gager                                 | 563.111                  |
| Andre omkostninger til social sikring              | 3.976                    |
|  | <u>567.087</u>           |
| <br>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <br><u>2</u>             |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                          |
| Skat af årets resultat                             | 242.616                  |
|  | <u>242.616</u>           |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                          |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 135.978                  |
| Andre finansielle omkostninger                     | 3.334                    |
|  | <u>139.312</u>           |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                    |                          |
| Kostpris 1. juli 2017                              | 0                        |
| Tilgang i årets løb                                | 18.994.437               |
| Afgang i årets løb                                 | -18.797.348              |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                  | <u>197.089</u>           |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> | <br><u>197.089</u>       |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede salgsindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv..

Salgsindtægterne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter

---

|  | <u>31/12 2018</u> |
|--|-------------------|
| <b>5. Virksomhedskapital</b>             |                   |
| Virksomhedskapital 1. juli 2017          | 500.000           |
|  | <u>500.000</u>    |
| <b>6. Overført resultat</b>              |                   |
| Årets overførte overskud eller underskud | 860.207           |
|  | <u>860.207</u>    |
| <b>7. Eventualposter</b>                 |                   |
| <b>Eventualforpligtelser</b>             |                   |
|  | t.kr.             |
| Leasingforpligtelser                     | 6                 |
| <b>Eventualforpligtelser i alt</b>       | <u>6</u>          |

### Forpligtelser

I forbindelse med salg af en ejendom har selskabet indgået entreprisekontrakt for t.kr. 4.400.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NICCA Invest ApS, CVR-nr. 37082716 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.