**Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab**
**CVR-nr. 35 25 76 91**

**København**
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

**Odense**
Hjallesevej 126
5230 Odense M

# DLA Ejendomme 2 ApS

**Dragebakken 223, 5250 Odense SV**

## CVR-nr. 39 00 16 40

## Årsrapport for perioden 9. oktober 2017 til 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2019

Allan Jan Wiatr
dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| **Årsregnskab** | |
| Resultatopgørelse 9. oktober 2017 - 31. december 2018 | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsrapporten | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 9. oktober 2017 - 31. december 2018 for DLA Ejendomme 2 ApS.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. oktober 2017 - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 4. juni 2019

**Direktion**

Allan Jan Wiatr

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

***Til kapitalejeren i DLA Ejendomme 2 ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for DLA Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 9. oktober 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 4. juni 2019

**Baker Tilly Denmark**
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Jan Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne958

Henrik Meng Funch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44119

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| Selskabet | DLA Ejendomme 2 ApS<br>Dragebakken 223<br>5250 Odense SV | |
| | CVR-nr.: | 39 00 16 40 |
| | Regnskabsperiode: | 9. oktober 2017 - 31. december 2018 |
| | Stiftet: | 9. oktober 2017 |
| | Hjemsted: | Odense |
| Direktion | Allan Jan Wiatr | |
| Revisor | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hjallesevej 126<br>5230 Odense M | |

# Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 6.619. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 540, jf. omtale heraf i regnskabets note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 589.367, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 639.367.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Resultatopgørelse 9. oktober 2017 - 31. december 2018

| | Note | 2017/18 |
|---|---|---|
| | | kr. |
| **Bruttofortjeneste** | | **243.141** |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 624.371 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **867.512** |
| Finansielle omkostninger | 3 | -109.961 |
| **Resultat før skat** | | **757.551** |
| Skat af årets resultat | 4 | -168.184 |
| **Årets resultat** | | **589.367** |

**Forslag til resultatdisponering**

| | |
|---|---|
| Overført resultat | 589.367 |
| | **589.367** |

# Balance 31. december

| | Note | 2017/18 | Åbning |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **Aktiver** | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | 6.618.563 | 0 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **6.618.563** | **0** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **6.618.563** | **0** |
| **Likvide beholdninger** | | **105.490** | **50** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **105.490** | **50** |
| **Aktiver i alt** | | **6.724.053** | **50** |

# Balance 31. december

| | Note | 2017/18 | Åbning |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **Passiver** | | | |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50 |
| Overført resultat | | 589.367 | 0 |
| **Egenkapital** | | **639.367** | **50** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 143.227 | 0 |
| **Hensatte forpligtelser i alt** | | **143.227** | **0** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.044.452 | 0 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 6 | **5.044.452** | **0** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 72.166 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.000 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 594.093 | 0 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 24.957 | 0 |
| Anden gæld | | 190.791 | 0 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **897.007** | **0** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **5.941.459** | **0** |
| **Passiver i alt** | | **6.724.053** | **50** |

| | |
|---|---|
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 |
| Eventualposter mv. | 7 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 |

# Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 9. oktober | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Årets resultat | 0 | 589.367 | 589.367 |
| **Egenkapital 31. december** | **50.000** | **589.367** | **639.367** |

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 540, jf. omtale heraf i note 5

| | 2017/18<br>kr. |
|---|---|
| **2 Personaleomkostninger** | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 |
| **3 Finansielle omkostninger** | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 71.710 |
| Andre finansielle omkostninger | 38.251 |
| | **109.961** |
| **4 Skat af årets resultat** | |
| Årets aktuelle skat | 24.957 |
| Årets udskudte skat | 143.227 |
| | **168.184** |

# Noter

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| | kr. |
| Kostpris 9. oktober | 0 |
| Tilgang i årets løb | 5.994.192 |
| Kostpris 31. december | 5.994.192 |
| Værdireguleringer 9. oktober | 0 |
| Årets værdireguleringer | 624.371 |
| Værdireguleringer 31. december | 624.371 |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december** | **6.618.563** |

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligudlejningsejendom beliggende i Odense. Investeringsejendommen er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:
- Boligejendomme beliggende i Odense 5,50%.

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 derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

# Noter

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendome opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af investeringsejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---|---|---|---|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | 5,00 | 5,50 | 6,00 |
| Dagsværdi | 7.266.090 | 6.618.563 | 6.078.957 |
| Ændring i dagsværdi | 647.527 | 0 | -539.606 |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 9. oktober | Gæld 31. december | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 5.116.618 | 72.166 | 4.800.783 |
| | **0** | **5.116.618** | **72.166** | **4.800.783** |

# Noter

**7 Eventualposter mv.**

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties udgør t.kr. 83 pr. 31. december 2018.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 6.619.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DLA Ejendomme 2 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

**Generelt om indregning og måling**

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

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.

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.

## Resultatopgørelsen

**Huslejeindtægter**

Indtægter, som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

# Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat ud fra de individuelle ejendommes vedligeholdelsesmæssige stand og geografiske placering.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

**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.

**Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.