

Dahl & Dahl Ejendomme ApS

Stærevej 7
6705 Esbjerg Ø
CVR-nr. 39146592

Årsrapport 08.12.2017 - 31.12.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.04.2019

Dirigent

Navn: Anders Møller Dahl

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dahl & Dahl Ejendomme ApS
Stærevej 7
6705 Esbjerg Ø

CVR-nr.: 39146592
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 08.12.2017 - 31.12.2018

Direktion

Anders Møller Dahl
Christian Møller Dahl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 08.12.2017 - 31.12.2018 for Dahl & Dahl Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 08.12.2017 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.04.2019

Direktion

Anders Møller Dahl

Christian Møller Dahl

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Dahl & Dahl Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahl & Dahl Ejendomme ApS for regnskabsåret 08.12.2017 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Esbjerg, den 16.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære aktivitet er at udleje investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Årets resultat er et overskud på 2.428 t.kr. Resultatet anses som særdeles tilfredsstillende og skyldes flere forhold bl.a. en gunstig udvikling i ejendomsmarkedet i Esbjerg i 2018.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		451.764
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(132.112)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		319.652
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.795.825</u>
Resultat før skat		3.115.477
Skat af årets resultat	3	<u>(687.482)</u>
Årets resultat		<u>2.427.995</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>2.427.995</u>
		<u>2.427.995</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		16.015.486
Materielle anlægsaktiver	4	<u>16.015.486</u>
 Anlægsaktiver		 <u>16.015.486</u>
 Andre tilgodehavender		145.524
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.407</u>
Tilgodehavender		<u>146.931</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>146.931</u>
 Aktiver		 <u>16.162.417</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.427.995</u>
Egenkapital		<u>2.477.995</u>
Udskudt skat		<u>633.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>633.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.473.158
Bankgæld		<u>1.423.953</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>11.897.111</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	520.000
Bankgæld		28.789
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.976
Gæld til associerede virksomheder		327.604
Skyldig selskabsskat		54.482
Anden gæld		<u>213.460</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.154.311</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.051.422</u>
Passiver		<u>16.162.417</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	2.427.995	2.427.995
Egenkapital ultimo	50.000	2.427.995	2.477.995

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes af afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 4.

	2017/18
	kr.
2. Andre finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	13.550
Renteomkostninger i øvrigt	<u>118.562</u>
	<u>132.112</u>
	2017/18
	kr.
3. Skat af årets resultat	
Aktuel skat	54.482
Ændring af udskudt skat	<u>633.000</u>
	<u>687.482</u>
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>13.219.661</u>
Kostpris ultimo	<u>13.219.661</u>
Årets opskrivninger	<u>2.795.825</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.795.825</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.015.486</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Beboelsesejendomme 5,50%, areal 859 m²

Erhvervsnejendomme 7,75%, areal 306 m²

Noter

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 290 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 316 t.kr.

Selskabets ejendomme er beliggende i Esbjerg. Udlejningsgraden for ejendommene udgør 100%.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	400.000	10.473.158	9.159.863
Bankgæld	120.000	1.423.953	943.953
	520.000	11.897.111	10.103.816

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 8.600 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.015 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

Manglende sammenlignelighed

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke nogle sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt gæld.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.