



## Dahl & Dahl Ejendomme ApS

Stærevej 7  
6705 Esbjerg Ø  
CVR-nr. 39146592

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.06.2021

---

**Jørgen Makholm**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Dahl & Dahl Ejendomme ApS

Stærevej 7

6705 Esbjerg Ø

CVR-nr.: 39146592

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Anders Møller Dahl, direktør

Christian Møller Dahl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.06.2021

## Direktion

**Anders Møller Dahl**  
direktør

**Christian Møller Dahl**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Dahl & Dahl Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dahl & Dahl Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 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.

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.

Esbjerg, den 24.06.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Anders Rasmussen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at udleje investeringsejendomme

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 3.187 t.kr imod et overskud på 4.398 t.kr. i 2019. Resultatet anses som tilfredsstillende

## 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 for tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 1.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.355.072</b>	<b>769.701</b>
Personaleomkostninger	2	(318.379)	(70.910)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.036.693</b>	<b>698.791</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(866.976)	(168.172)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>169.717</b>	<b>530.619</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.918.485	5.109.993
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.088.202</b>	<b>5.640.612</b>
Skat af årets resultat	4	(901.337)	(1.242.562)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.186.865</b>	<b>4.398.050</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.186.865	4.398.050
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.186.865</b>	<b>4.398.050</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		66.049.299	30.799.357
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>66.049.299</b>	<b>30.799.357</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>66.049.299</b>	<b>30.799.357</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.000	0
Andre tilgodehavender		374.443	172.497
Tilgodehavende skat		18.663	0
Periodeafgrænsningsposter		9.652	7.653
<b>Tilgodehavender</b>		<b>475.758</b>	<b>180.150</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>52.697</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>528.455</b>	<b>180.150</b>
<b>Aktiver</b>		<b>66.577.754</b>	<b>30.979.507</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		10.012.910	6.826.045
<b>Egenkapital</b>		<b>10.062.910</b>	<b>6.876.045</b>
Udskudt skat	6	2.672.000	1.778.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.672.000</b>	<b>1.778.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.194.056	9.979.647
Bankgæld		1.288.923	1.357.638
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>38.482.979</b>	<b>11.337.285</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	832.575	580.000
Bankgæld		7.953.912	9.021.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	119.170
Gæld til associerede virksomheder		5.554.599	877.256
Skyldig skat		0	96.047
Anden gæld		1.018.779	293.992
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.359.865</b>	<b>10.988.177</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.842.844</b>	<b>22.325.462</b>
<b>Passiver</b>		<b>66.577.754</b>	<b>30.979.507</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	6.826.045	6.876.045
Årets resultat	0	3.186.865	3.186.865
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>10.012.910</b>	<b>10.062.910</b>

# 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 at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En gennemsnitlig forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere værdien med ca. 3.940 t.kr. og en reduktion af afkastsatsen med 0,5%-point vil øge værdien med ca. 5.096 t.kr.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	314.091	68.791
Andre omkostninger til social sikring	3.131	682
Andre personaleomkostninger	1.157	1.437
	<b>318.379</b>	<b>70.910</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	52.122	11.434
Renteomkostninger i øvrigt	814.854	156.738
	<b>866.976</b>	<b>168.172</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	7.337	96.047
Ændring af udskudt skat	894.000	1.145.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.515
	<b>901.337</b>	<b>1.242.562</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	22.893.539
Tilgange	31.331.457
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>54.224.996</b>
Opskrivninger primo	7.905.818
Årets opskrivninger	3.918.485
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>11.824.303</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>66.049.299</b>

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

Selskabet ejer 8 boligejendomme beliggende i Esbjerg med en samlet størrelse på 4.157 m<sup>2</sup>.

Selskabet ejer 2 erhvervsnejendomme beliggende i Esbjerg med en samlet størrelse på 507 m<sup>2</sup>.

Selskabet ejer 1 blandet erhvervs- og boligejendom beliggende i Esbjerg med en samlet størrelse på 626 m<sup>2</sup>.

3 af selskabets ejendomme er købt i slutningen af regnskabsåret, hvorfor disse er målt til anskaffelsespris.

Foruden disse 3, så udgør de vægtede afkastsatser for selskabets investeringsejendomme følgende pr.

31.12.2020 (31.12.2019)

6 boligejendomme i Esbjerg - 4,53% (4,64%)

1 erhvervsnejendom i Esbjerg - 6,5% (7,75%)

1 blandet erhvervs- og beboelsesejendom i Esbjerg - 5,07% (5,22%)

En gennemsnitlig forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere værdien med ca. 3.940 t.kr. og en reduktion af afkastsatsen med 0,5%-point vil øge værdien med ca. 5.096 t.kr.

Alle selskabets ejendomme er i alt væsentlighed udlejet i 2020.

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

## 6 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	2.672.000	1.778.000
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>2.672.000</b>	<b>1.778.000</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Primo	1.778.000	633.000
Indregnet i resultatopgørelsen	894.000	1.145.000
<b>Ultimo</b>	<b>2.672.000</b>	<b>1.778.000</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	712.575	460.000	37.194.056	35.149.664
Bankgæld	120.000	120.000	1.288.923	688.923
	<b>832.575</b>	<b>580.000</b>	<b>38.482.979</b>	<b>35.838.587</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Der er stillet ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for bankgælden i selskabet Murerfirmaet Dahl & Dahl A/S. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2020.

Der er stillet ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for bankgælden i selskabet Malerfirmaet Dahl & Dahl ApS. Kautionen er stillet sammen med øvrige associerede virksomheder samt 3. mand. Bankgælden udgør 523 t.kr. pr. 31.12.2020. Selskabet forventes nedlukket indenfor en årrække, og afhængig af udviklingen, så er der risiko for at selskabet kommer til at hæfte for forpligtelsen. Kreditrammen tilknyttet kautionen er 500 t.kr. pr. 31.12.2020

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 11.800 t.kr. i ejendomme. Bankforbindelse har herudover indtrædelsesret i pantebreve for nom. 2.338 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.049 t.kr.

Likvide beholdninger er stillet til sikkerhed for bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af likvide beholdninger udgør 53 t.kr. pr. 31.12.2020.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som består af årets fakturerede leje. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

### 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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**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****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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.

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 ejendommens 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.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



**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.