



Dahl & Dahl Ejendomme ApS

Stærevej 7
6705 Esbjerg Ø
CVR-nr. 39146592

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.05.2022

Jørgen Makholm
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dahl & Dahl Ejendomme ApS

Stærevej 7

6705 Esbjerg Ø

CVR-nr.: 39146592

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23.05.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 23.05.2022

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 underskud på 404 t.kr imod et overskud på 3.187 t.kr. i 2020. Resultatet anses ikke som tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for 2022.

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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.776.690	1.355.072
Personaleomkostninger	2	(495.517)	(318.379)
Driftsresultat		1.281.173	1.036.693
Andre finansielle omkostninger	3	(1.258.301)	(866.976)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		22.872	169.717
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(546.701)	3.918.485
Resultat før skat		(523.829)	4.088.202
Skat af årets resultat	4	119.907	(901.337)
Årets resultat		(403.922)	3.186.865
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(403.922)	3.186.865
Resultatdisponering		(403.922)	3.186.865

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		69.641.539	66.049.299
Materielle aktiver	5	69.641.539	66.049.299
Anlægsaktiver		69.641.539	66.049.299
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	73.000
Andre tilgodehavender		490.497	374.443
Tilgodehavende skat		36.000	18.663
Periodeafgrænsningsposter		91.265	9.652
Tilgodehavender		617.762	475.758
Likvide beholdninger		62.411	52.697
Omsætningsaktiver		680.173	528.455
Aktiver		70.321.712	66.577.754

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		9.608.988	10.012.910
Egenkapital		9.658.988	10.062.910
Udskudt skat	6	2.552.000	2.672.000
Hensatte forpligtelser		2.552.000	2.672.000
Gæld til realkreditinstitutter		34.766.664	37.194.056
Bankgæld		0	1.288.923
Langfristede gældsforpligtelser	7	34.766.664	38.482.979
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.390.022	832.575
Bankgæld		10.900.729	7.953.912
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.731.388	0
Gæld til associerede virksomheder		0	5.554.599
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.328.926	0
Anden gæld		992.995	1.018.779
Kortfristede gældsforpligtelser		23.344.060	15.359.865
Gældsforpligtelser		58.110.724	53.842.844
Passiver		70.321.712	66.577.754
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	10.012.910	10.062.910
Årets resultat	0	(403.922)	(403.922)
Egenkapital ultimo	50.000	9.608.988	9.658.988

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. 2.426 t.kr. og en reduktion af afkastsatsen med 0,5%-point vil øge værdien med ca. 2.995 t.kr.

2 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	422.749	314.091
Pensioner	63.601	0
Andre omkostninger til social sikring	6.331	3.131
Andre personaleomkostninger	2.836	1.157
	495.517	318.379
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.097.935	866.976
Øvrige finansielle omkostninger	160.366	0
	1.258.301	866.976

4 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	7.337
Ændring af udskudt skat	(120.000)	894.000
Regulering vedrørende tidligere år	93	0
	(119.907)	901.337

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	54.224.996
Tilgange	6.519.241
Afgange	(2.325.000)
Kostpris ultimo	58.419.237
Opskrivninger primo	11.824.303
Årets opskrivninger	(546.701)
Tilbageførsel ved afgange	(55.300)
Opskrivninger ultimo	11.222.302
Regnskabsmæssig værdi ultimo	69.641.539

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

Selskabet ejer 7 boligejendomme beliggende i Esbjerg med en samlet størrelse på 3.987 m².

Selskabet ejer 2 erhvervs ejendomme beliggende i Esbjerg med en samlet størrelse på 507 m².

Selskabet ejer 2 blandet erhvervs- og boligejendom beliggende i Esbjerg med en samlet størrelse på 901 m².

3 af selskabets investeringsejendomme er solgt efter balancedagen, hvorfor disse er målt til salgspris. Herudover er 3 af selskabets ejendomme på nuværende tidspunkt tomme, da der er planer om væsentlig udvikling af disse. Som følge heraf er disse målt til kostpris. Den bogførte værdi af disse ejendomme udgør samlet 43.975 t.kr. pr. 31.12.2021.

Foruden disse udgør de vægtede afkastsatser for selskabets investeringsejendomme følgende pr. 31.12.2021 (tallet pr. 31.12.2020 i parentes)

3 boligejendomme i Esbjerg - 4,63% (4,53%)

1 erhvervs ejendom i Esbjerg - 6,5% (6,5%)

1 blandet ejendom i Esbjerg - 4,75% (5,07%)

For de ejendomme der jf. ovenstående er målt til dagsværdi efter den afkastbaserede metode, så vil effekt af en ændring i afkastsatsen være følgende:

En gennemsnitlig forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere værdien med ca. 2.425 t.kr. og en reduktion af afkastsatsen med 0,5%-point vil øge værdien med ca. 2.995 t.kr.

Indeværende års dagsværdireguleringer består udelukkende af urealiserede dagsværdireguleringer.

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

6 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	2.570.000	2.672.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(18.000)	0
Udskudt skat i alt	2.552.000	2.672.000

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.390.022	712.575	34.766.664	32.838.165
Bankgæld	0	120.000	0	0
	2.390.022	832.575	34.766.664	32.838.165

8 Eventualforpligtelser

Der er stillet ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for bankgælden i selskabet Murerfirmaet Dahl & Dahl A/S. Bankgælden udgør 1.947 t.kr. pr. 31.12.2021.

Der er stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for bankgælden i selskabet Helgolandsgade Esbjerg ApS.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dahl & Dahl Holding Esbjerg ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for selskabets og Murerfirmaet Dahl & Dahl A/S' bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 16.500 t.kr. i ejendomme. Bankforbindelse har herudover indtrædelsesret i pantebreve for nom. 2.338 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 69.642 t.kr.

Likvide beholdninger er stillet til sikkerhed for bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af likvide beholdninger udgør 62 t.kr. pr. 31.12.2021.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

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.

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.