



## AM Dahl Ejendomme ApS

Skovvej 2  
St. Linde  
4653 Karise

CVR-nr. 39188732

### Årsrapport

22-12-2017 - 31-12-2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18-02-2019

---

Michael Reimer Dahl  
Dirigent

**Bent Pedersen, registreret revisor FSR**

**Råmosevej 11 A, 4672 Klippinge  
Industrivej 2, 4683 Rønnede**

**Tlf. 56 57 95 47 · Fax 56 57 95 49  
info@bprevision.dk · www.bprevision.dk  
Sikker mail: sikkerpost@bprevision.dk**

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering	5
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

AM Dahl Ejendomme ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22-12-2017 - 31-12-2018 for AM Dahl Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22-12-2017 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karise, den 18-02-2019

Direktion

Michael Reimer Dahl

Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AM Dahl Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AM Dahl Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017/18, 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 væsentlig 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.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Oplysninger vedrørende andre forhold

Oplysninger om overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momslovgivningen indberettet fejlagtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Klippinge, den 18-02-2019

bp-revision, registrerede revisorer

godkendt revisionsfirma

CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen

Registreret revisor

mne10769

AM Dahl Ejendomme ApS

## Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	AM Dahl Ejendomme ApS Skovvej 2 St. Linde 4653 Karise
Telefon	56788062
CVR-nr.	39188732
Stiftelsesdato	22-12-2017
Regnskabsår	22-12-2017 - 31-12-2018
Direktion	Michael Reimer Dahl, Direktør
Revisor	bp-revision, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15735376

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 22-12-2017 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 3.693.480, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 11.758.694, og en egenkapital på kr. 3.893.480.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet fusioneres med det tilknyttede selskab Tyrestationens Miljøcenter ApS efter regnskabsårets afslutning, med AM Dahl Ejendomme ApS som det fortsættende selskab.

Ellers er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for AM Dahl Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2017/18 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og reparation og drift af fast ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

## Anvendt regnskabspraksis

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		214.743
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>4.804.030</u>
Driftsresultat		5.018.773
Finansielle omkostninger		<u>-283.353</u>
Resultat før skat		4.735.420
Skat af årets resultat	1	<u>-1.041.940</u>
Årets resultat		<u>3.693.480</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>3.693.480</u>
Resultatdisponering		<u>3.693.480</u>

AM Dahl Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	2	<u>10.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>10.200.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.725
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.386.042
Tilgodehavende selskabsskat		<u>50.246</u>
Tilgodehavender		<u>1.444.013</u>
Likvide beholdninger		<u>114.681</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.558.694</u>
Aktiver		<u>11.758.694</u>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	3	50.000
Overført resultat	4	3.843.480
Egenkapital		<u>3.893.480</u>
Hensættelser til udskudt skat		1.092.186
Hensatte forpligtelser		<u>1.092.186</u>
Gæld til kreditinstitutter		5.589.036
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.589.036</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		257.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder		346.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		507.060
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.872
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.183.992</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.773.028</u>
Passiver		<u>11.758.694</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6	
Eventualforpligtelser	7	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8	

## Noter

2017/18

**1. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	-50.246
Regulering af udskudt skat	1.092.186
Skat af årets resultat i alt	<u>1.041.940</u>

**2. Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.395.970
Kostpris ultimo	<u>5.395.970</u>

Årets reguleringer	4.804.030
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>4.804.030</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.200.000</u>
------------------------------	-------------------

Nettoværdi af foretagne opskrivninger	3.747.143
---------------------------------------	-----------

Ejendomsværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør kr. 19.190.000.

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 8%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 10.200.000.

Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

**3. Virksomhedskapital**

Saldo primo	50.000
Saldo ultimo	<u>50.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**4. Overført resultat**

Årets tilgang	3.843.480
Saldo ultimo	<u>3.843.480</u>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.589.036	257.900	4.572.280
	<u>5.589.036</u>	<u>257.900</u>	<u>4.572.280</u>

## 6. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model.

Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for AM Dahl Holding ApS, cvr-nr. 29 44 26 14, der er administrationselskab i sambeskatningen. Fra den samlede sambeskatningsforpligtelse skal trækkes selskabets egen skat som udgør kr. -50.246.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er stillet garanti i pantebrev overfor kreditinstitut med kr. 358.089.

Ellers er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.