

## ÅRSRAPPORT

**1. januar - 31. december 2022**

**AM DAHL EJENDOMME A/S**

**Skovvej 2  
4653 Karise**

**CVR-nr. 39 18 87 32  
5. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
17. maj 2023

Michael Reimer Dahl  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11-12
Noter	13-14

**Selskabet:**

AM Dahl Ejendomme A/S  
Skovvej 2  
4653 Karise

**Direktion:**

Michael Reimer Dahl

**Pengeinstitut:**

Møns Bank

**Revisor:**

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for AM Dahl Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2023.

**Direktionen:**

---

Michael Reimer Dahl

**Bestyrelsen:**

---

Henrik Steen Hansen  
(Bestyrelsesformand)

---

Annedorthe Hommel Dahl

---

Søren Storgaard

---

Michael Reimer Dahl

---

Bent Arne Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i AM Dahl Ejendomme A/S.

#### **Konklusion:**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AM Dahl Ejendomme A/S for regnskabsåret 2022. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion:**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

København, den 17. maj 2023.  
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82  
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15013

**Væsentligste aktiviteter:**

AM Dahl Ejendomme A/S' væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med udlejning, køb, salg, administration og investering i fast ejendom samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 36.845.000. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme, og en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. kr. 1.842.000 jf. omtale heraf i regnskabet note 1.

Årsregnskabet for AM Dahl Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

## **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

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

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSEN:**

### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.



**Nettoomsætning:**

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

**Direkte omkostninger:**

Direkte omkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes stand, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

**Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme:**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskabet for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**AKTIVER:****Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede udgifter.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommenes forventede indtjening i et normal år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventede tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstandard. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for hver enkelt ejendom individuelt kapitaliseret med afkastkrav 7,75 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 4. kvartal 2022.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen for det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger:**

Likvider beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

**PASSIVER:****Skyldig skat 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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**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, 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 overtagelsestidspunktet.

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

Note	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	1.254.945	1.402.216
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.621.693	543.738
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	-366.748	1.945.955
Finansielle indtægter	394.304	386.669
Finansielle omkostninger	-498.701	-445.980
RESULTAT FØR SKAT	-471.145	1.886.643
Skat af årets resultat	101.721	-411.374
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-369.425</b>	<b>1.475.269</b>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	-369.425	1.475.269
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-369.425</b>	<b>1.475.269</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

**11**

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
1, 2 Investeringsejendomme	36.854.000	28.185.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>36.854.000</b>	<b>28.185.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>36.854.000</b>	<b>28.185.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	111.767	328.754
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	210.000	177.676
Selskabsskat	145.574	145.158
Andre tilgodehavender	13.867	0
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>481.208</b>	<b>651.588</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>481.208</b>	<b>651.588</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>37.335.208</b>	<b>28.836.588</b>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud	10.609.192	7.978.617
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>11.109.192</b>	<b>8.478.617</b>
Hensættelse til udskudt skat	2.290.207	2.422.353
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>2.290.207</b>	<b>2.422.353</b>
Kreditinstitutter	17.082.099	15.017.668
Anden gæld	3.572.314	0
<b>3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>20.654.413</b>	<b>15.017.668</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.051.818	834.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.015	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.374.916	794.988
Kreditinstitutter	156.689	928.437
Gæld til tilknyttede virksomheder	445.638	0
Anden gæld	247.321	359.971
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.281.396</b>	<b>2.917.950</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>23.935.809</b>	<b>17.935.618</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>37.335.208</b>	<b>28.836.588</b>

Note

- 1 Usikkerhed vedr. indregning og måling
- 2 Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi
- 3 Langfristede gældsforpligtelser
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

1 Usikkerhed vedr. indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 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 forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme, og en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. kr. 1.842.000.

<u>2 Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi</u>	<u>2022</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen	36.854.000
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	-1.621.693

<u>3 Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	1.051.818	834.553
Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	14.580.324	11.717.481

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har sikkerhedsstillelser med en nominel værdi på kr. 25.155.000, i aktiver med en regnskabsmæssige værdi på kr. 36.854.000.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution over for tilknyttede selskabets bankengagement.

5 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for AM Dahl Holding ApS, CVR-nr. 29 44 26 14, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Steen Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3738e1ec-4eb9-4e38-a933-518c0557109c

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-05-23 12:09:09 UTC



## Bent Arne Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6436767c-df36-4044-a828-dd851dba3703

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-05-23 12:48:31 UTC



## Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.133.xxx.xxx

2023-05-23 13:26:15 UTC



## Annedorthe Hommel Dahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d60a5ab1-2997-45e1-ba76-f9b825fad278

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-05-23 14:13:34 UTC



## Michael Reimer Dahl

Direktionsmedlem

Serienummer: 680d06d0-d831-41e8-8618-c4a337841c57

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-05-23 14:18:49 UTC



## Michael Reimer Dahl

Direktør, bestyrelsesmedlem og dirigent

Serienummer: 680d06d0-d831-41e8-8618-c4a337841c57

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-05-23 14:18:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: TYVAG-J554J-GCHBQ-LAXXO-S124E-ICWLA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Søren Storgaard**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-232437477820

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-25 10:49:21 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>