



Dorsab ApS
Østerløkke 5, Agtrup
6091 Bjert

CVR-nummer: 39 37 96 19

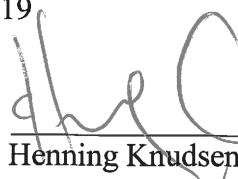
ÅRSRAPPORT FOR 2018

1. marts 2018 til 31. december 2018

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 25/4 2019

Dirigent:



Henning Knudsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. marts - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts til 31. december 2018 for Dorsab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

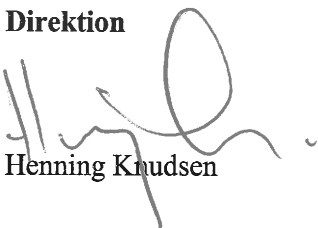
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts til 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet og årsregnskabsloven for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjert, den 23/4 2019

Direktion



Henning Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejerne i Dorsab ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Dorsab ApS for regnskabsåret 1. marts til 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts til 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review 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 reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

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.

Sønderborg, den 23/4 2019

Revision- og Regnskabskontoret ApS

Registrerede revisorer

CVR-nummer 28902867



Carsten Paulsen HD

Registreret revisor

mne28607

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i første regnskabsår bestået i anskaffelse, opførelse og udlejning af investeringsejendomme til beboelse.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i indeværende regnskabsår udgør kr. 13.724 og status balancerer med kr. 5.007.958 med en egenkapital på kr. 113.724.

Selskabet har i første regnskabsår anskaffet 4 ejendomme i nær sammenhæng i Sønderborgområdet, heraf 2 ejendomme anskaffet færdigbygget og 2 grunde anskaffet til opførelse af ejendomme.

Der har der ud over ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Dorsab ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

For resultatopgørelsen er valgt opstilling efter den artsopdelte form.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder sammendrag af nettoomsætning herunder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, valutakursreguleringer og låneomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 22%.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, og underleverandører samt direkte lønforbrug.

Der afskrives ikke på grunde og investeringsejendomme under opførelse. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	733.012

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 13.500 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter under bruttofortjeneste og tab indregnes under andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under tilgodehavender omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og hensættelser til udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skatter indregnes i balancen som beregnet skat af selskabets skattepligtige indkomst og med tillæg eller reduktion af eventuelle sambeskatningsbidrag samt reduceret med aconto betalte skatter for året. Endvidere er indregnet skyldige og tilgodehavende skatter for tidligere år.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktiverne. Eventuelt underskud til fremførelse modregnes i grundlaget for beregning af udskudt skat. Ved negativt grundlag for beregning af udskudt skat indregnes udskudte skatteaktiver alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris som svarer til det modtagne provenu efter væsentlige afholdte låneomkostninger.

I efterfølgende perioder måles forpligtelsen til amortiseret kostpris, som svarer til den nominelle restgæld reduceret med forholdsmæssig andel af kurstab og låneomkostninger. Således indregnes forskellen mellem kostprisen og den nominelle restgæld under finansielle omkostninger i resultatopgørelsen i takt med afdrag hvert år over låneperioden.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominal gæld.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter i passiver indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. MARTS - 31. DECEMBER 2018

	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	82.478
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-8.246
DRIFTSRESULTAT	74.232
Andre finansielle omkostninger	-54.326
RESULTAT FØR SKAT	19.906
2 Skat af årets resultat	-6.182
ÅRETS RESULTAT	13.724
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	13.724
DISPONERET I ALT	13.724

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

	2018 kr.
Investeringsjendomme	2.321.374
Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.629.820
Materielle anlægsaktiver	4.951.194
ANLÆGSAKTIVER	4.951.194
Likvide beholdninger	56.764
OMSÆTNINGSAKTIVER	56.764
AKTIVER	5.007.958

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018 kr.
Anpartskapital	100.000
Overført resultat	13.724
3 EGENKAPITAL	113.724
Gæld til realkreditinstitutter	3.527.332
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.527.332
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	134.290
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.001
Selskabsskat	6.182
Anden gæld	103.700
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.114.729
Kortfristede gældsforpligtelser	1.366.902
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.894.234
PASSIVER	5.007.958
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

NOTER

	2018 kr.		
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Bygninger			8.246
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt			<u>8.246</u>
2 Skat af årets resultat			
Aktuel skat			6.182
Skat af årets resultat i alt			<u>6.182</u>
3 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	100.000	0	100.000
Overført resultat	0	13.724	13.724
	<u>100.000</u>	<u>13.724</u>	<u>113.724</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.661.622	134.290	3.120.980
	<u>3.661.622</u>	<u>134.290</u>	<u>3.120.980</u>

NOTER

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme ved realkreditpantebreve på nom. kr. 3.800.000.

Endvidere ligger der ejerpantebrev på nom. kr. 3.000.000 til sikkerhed for bankengagement.

Den bogførte værdi af pantsatte investeringsejendomme herunder investeringsejendomme under opførelse andrager i alt kr. 4.951.194.