

Dania Boligudlejning ApS

Gammel Højmevej 141, 5250 Odense SV

CVR-nr. 39 44 24 85

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

Ken Thode Løkvist
dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |

Årsregnskab

| | |
|--|----|
| Resultatopgørelse 22. marts - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsrapporten | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. marts - 31. december 2018 for Dania Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. marts - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 29. april 2019

Direktion

Ken Thode Løvkvist

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Dania Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dania Boligudlejning ApS for regnskabsåret 22. marts - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 29. april 2019

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. mne17323

Selskabsoplysninger

Selskabet Dania Boligudlejning ApS
Gammel Højmevej 141
5250 Odense SV
CVR-nr.: 39 44 24 85
Regnskabsperiode: 22. marts - 31. december 2018
Hjemsted: Odense

Direktion Ken Thode Løvkvist

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af boliger samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 71.101, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 50.024.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 22. marts - 31. december

| | Note | 2018 kr. |
|--|------|------------------------------|
| Bruttotab | | -29.924 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -29.924 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-57.235</u> |
| Resultat før skat | | -87.159 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>16.058</u> |
| Årets resultat | | <u><u>-71.101</u></u> |
| Overført resultat | | <u>-71.101</u> |
| | | <u><u>-71.101</u></u> |

Balance 31. december

| | Note | 2018 | 22.03.2018 |
|-------------------------------------|------|------------------|---------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 2.760.550 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 2.760.550 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.760.550 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | | 3.600 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 12.458 | 0 |
| Tilgodehavender | | 16.058 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 158.794 | 53.125 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 174.852 | 53.125 |
| Aktiver i alt | | 2.935.402 | 53.125 |

Balance 31. december

| | Note | 2018 | 22.03.2018 |
|--|------|------------------|---------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overkurs ved stiftelse | | 0 | 3.125 |
| Overført resultat | | 24 | 0 |
| Egenkapital | | 50.024 | 53.125 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.995.772 | 0 |
| Andre kreditinstitutter | | 275.243 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.271.015 | 0 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 279.914 | 0 |
| Modtagne deposita | | 68.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 39.490 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 226.959 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 614.363 | 0 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.885.378 | 0 |
| Passiver i alt | | 2.935.402 | 53.125 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Selskabskapital | Overkurs ved stiftelse | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------------|-----------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 22. marts | 50.000 | 3.125 | 0 | 53.125 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -71.101 | -71.101 |
| Overført fra overkurs ved stiftelse | 0 | -3.125 | 3.125 | 0 |
| Tilskud fra koncern | 0 | 0 | 68.000 | 68.000 |
| Egenkapital 31. december | 50.000 | 0 | 24 | 50.024 |

Noter

| | 2018 |
|---|----------------|
| | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 |
| 2 Finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 4.199 |
| Andre finansielle omkostninger | 53.036 |
| | 57.235 |
| 3 Skat af årets resultat | |
| Årets aktuelle skat | -12.458 |
| Årets udskudte skat | -3.600 |
| | -16.058 |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme kr. |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 22. marts | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>2.760.550</u> |
| Kostpris 31. december | <u>2.760.550</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u><u>2.760.550</u></u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er beregnet ud fra en afkastbaseret model.

Der er i beregningen taget udgangspunkt i fuld udlejning, og der er beregnet ud fra et afkastkrav på 5,6%.

Omkostninger til vedligeholdelse og administration udgør anslåede beløb.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt afkastkrav på gennemsnitligt 5,6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5% kr. | Basis kr. | 0,5 % kr. |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Afkastprocent | <u>5,1</u> | <u>5,6</u> | <u>6,1</u> |
| Dagsværdi | <u>3.027.344</u> | <u>2.760.550</u> | <u>2.532.680</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>266.794</u> | <u>0</u> | <u>-227.870</u> |

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 22. marts kr. | Gæld 31. december kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 2.065.651 | 69.879 | 1.794.731 |
| Andre kreditinstitutter | 0 | 485.278 | 210.035 | 240.000 |
| | 0 | 2.550.929 | 279.914 | 2.034.731 |

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Kenth Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.996, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 2.753.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 245 i ovenstående grunde og bygninger, som ligger til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dania Boligudlejning ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægt

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen for den indgåede lejeindtægt der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 mv. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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