



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30

6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

Dahl Hansen Ejendomme ApS

Plantagevej 1, Over Jerstal
6500 Vojens

Årsrapport for perioden
1. maj 2022 til 30. april 2023
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. september 2023

Christian Hansen
dirigent

CVR-nr. 41 26 32 61

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	9
Balance pr. 30. april 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Dahl Hansen 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. 30. april 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Vojens, den 30. august 2023

Direktion

Christian Skov Hansen
direktør

Allan Dahl Hansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Dahl Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Dahl Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 30. august 2023

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95

Kim Pedersen, HD
Registreret revisor
MNE-nr. mne12488

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dahl Hansen Ejendomme ApS Plantagevej 1, Over Jerstal 6500 Vojens
	CVR-nr.: 41 26 32 61
	Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023
	Hjemsted: Haderslev
Direktion	Christian Skov Hansen, direktør Allan Dahl Hansen, direktør
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, istandsætte og sælge ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 375.547, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 235.006.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dahl Hansen Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets forfaldne huslejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den fremtidig udlejning af ejendomme, som vil indgå i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede kursgevinster ved realkreditlån.

Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af særlig karakter i forhold til selskabets primære indtjeningsskabende driftsaktivitet. Særlige poster kan omfatte omkostninger til omfattende omstruktureringer af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som har væsentlig indflydelse på årets resultat. I særlige poster indgår også andre væsentlige nedskrivninger og tilbageførsler af nedskrivninger af engangskaraktter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af den primære drift og som ikke antages af være tilbageværende.

Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	1.132 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse, samt anden gæld, som måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		111.040	39.311
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-28.845	-27.904
Resultat før finansielle poster		82.195	11.407
Finansielle indtægter	2	503.398	0
Finansielle omkostninger		-109.872	-112.934
Resultat før skat		475.721	-101.527
Skat af årets resultat	3	-100.174	7.329
Årets resultat		375.547	-94.198
Foreslået udbytte		100.000	0
Overført resultat		275.547	-94.198
		375.547	-94.198

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	2.596.889	2.456.984
Materielle anlægsaktiver		2.596.889	2.456.984
Anlægsaktiver i alt		2.596.889	2.456.984
Andre tilgodehavender		305	780
Udskudt skatteaktiv	5	5.644	29.478
Periodeafgrænsningsposter		8.130	7.938
Tilgodehavender		14.079	38.196
Likvide beholdninger		616.113	32.065
Omsætningsaktiver i alt		630.192	70.261
Aktiver i alt		3.227.081	2.527.245

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		95.006	-180.541
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Egenkapital		<u>235.006</u>	<u>-140.541</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.652.095	2.433.204
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.652.095</u>	<u>2.433.204</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	93.388	68.469
Kreditinstitutter		0	11.394
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.050	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.695	20.290
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		34.732	47.879
Selskabsskat		76.340	0
Anden gæld		92.775	86.550
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>339.980</u>	<u>234.582</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.992.075</u>	<u>2.667.786</u>
Passiver i alt		<u>3.227.081</u>	<u>2.527.245</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	40.000	-180.541	0	-140.541
Årets resultat	0	275.547	100.000	375.547
Egenkapital 30. april 2023	40.000	95.006	100.000	235.006

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	28.845	27.904
	28.845	27.904
2 Særlige poster		
Kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån	503.398	0
	503.398	0
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	76.340	0
Årets udskudte skat	23.834	-7.329
	100.174	-7.329
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. maj 2022		2.484.888
Tilgang i årets løb		168.750
Kostpris 30. april 2023		2.653.638
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022		27.904
Årets afskrivninger		28.845
Af- og nedskrivninger 30. april 2023		56.749
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023		2.596.889

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2022	-29.478	-22.149
Årets bevægelse	23.834	-7.329
Udskudt skat overført til tilgodehavender	5.644	29.478
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2023	0	0

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2022	Gæld 30. april 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.501.673	2.745.483	93.388	2.244.462
	2.501.673	2.745.483	93.388	2.244.462

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 2.772 (nom. restgæld t.kr. 2.745) med pant i ejendommen Slotsgrunden 6, 6100 Haderslev. Ejendommens bogførte værdi udgør tkr. 2.597 pr. 30. april 2023.

Allan Dahl Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Dahl Hansen

Direktør

ID: eb2c1432-9fb5-4af1-b461-1feb055b9f4e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-09-2023 kl.: 09:22:34

Underskrevet med MitID



Christian Skov Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Skov Hansen

Direktør

ID: eadf8591-64da-4d97-9e7d-3425302eb87b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 18-09-2023 kl.: 07:43:27

Underskrevet med MitID



Christian Skov Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Skov Hansen

Dirigent

ID: eadf8591-64da-4d97-9e7d-3425302eb87b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 18-09-2023 kl.: 07:43:27

Underskrevet med MitID



Kim Pedersen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kim Pedersen

Revisor

ID: 1172831661679

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 20-09-2023 kl.: 16:02:58

Underskrevet med NemID

NEM ID