

**Dahlin A/S
Hedemarksvej 44
8300 Odder**

CVR-nummer: 46249518

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2022 til 30. juni 2023**

This document has esignatur Agreement-ID: c57cd1fkKQWk251436761

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. december 2023

Christian Stougaard
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse.....	8
Balance	9
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Dahlin A/S.

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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 21. december 2023

Direktion

Christian Stougaard

Bestyrelse

Morten Stougaard Bonde
Formand

Christian Stougaard

Jens Jakob Bonde

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Dahlin A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dahlin A/S for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 REVISIONSPÅTEGNING

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.

Ry, den 21. december 2023

Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439

Ole Martin Mikkelsen
Registreret Revisor
MNE nr.: mne6353

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme, samt udlejning af driftsmidler.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE	590.019	656.916
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.464.716	-142.131
DRIFTSRESULTAT	-874.697	514.785
Andre finansielle indtægter	508	43.480
Andre finansielle omkostninger	-226.141	-362.088
RESULTAT FØR SKAT	-1.100.330	196.177
Skat af årets resultat	245.438	-36.970
ÅRETS RESULTAT	-854.892	159.207
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-854.892	159.207
DISPONERET I ALT	-854.892	159.207

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2023	2022
Investeringsejendomme.....	13.019.999	14.112.799
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	170.000
Materielle anlægsaktiver	13.019.999	14.282.799
ANLÆGSAKTIVER	13.019.999	14.282.799
Andre tilgodehavender.....	386.229	226.019
Periodeafgrænsningsposter.....	13.125	24.372
Tilgodehavender	399.354	250.391
Likvide beholdninger.....	0	36.134
OMSÆTNINGSAKTIVER	399.354	286.525
AKTIVER	13.419.353	14.569.324

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	550.000	550.000
Overført resultat.....	2.001.927	2.856.820
EGENKAPITAL	2.551.927	3.406.820
Hensættelse til udskudt skat	1.006.328	1.315.126
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.006.328	1.315.126
Prioritetsgæld.....	7.954.401	8.361.148
Deposita	195.808	165.550
Selskabsskat.....	46.360	50.800
2 Langfristede gældsforpligtelser	8.196.569	8.577.498
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	410.701	405.266
Kreditinstitutter.....	69.994	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	339.559	342.795
Selskabsskat.....	37.800	73.108
Anden gæld	806.475	448.711
Kortfristede gældsforpligtelser	1.664.529	1.269.880
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.861.098	9.847.378
PASSIVER	13.419.353	14.569.324

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

			2022/23	2021/22
1 Personalemkostninger				
Antal personer beskæftiget			1	1
2 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	8.766.414	8.365.102	410.701	6.338.417
Deposita	165.550	195.808	0	0
Selskabsskat.....	50.800	46.360	0	0
	<u>8.982.764</u>	<u>8.607.270</u>	<u>410.701</u>	<u>6.338.417</u>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme, retail og beboelse			9.815.900	10.851.500
Investeringsejendomme, erhverv og beboelse			3.204.100	3.261.300
			<u>13.020.000</u>	<u>14.112.800</u>
Årets urealiserede gevinster indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme, retail og beboelse			0	16.825
Investeringsejendomme, erhverv og beboelse			0	486.244
			<u>0</u>	<u>503.069</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme, retail og beboelse			-1.332.597	-645.200
Investeringsejendomme, erhverv og beboelse			-132.118	0
			<u>-1.464.715</u>	<u>-645.200</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Selskabet har indgået finansielle leasingaftale med restsløbetid på 67 mdr. og restforpligtigelsen på tkr. 750.				

NOTER

2023

2022

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 4.665, er der afgivet pant i ejendommen Banegårdsgade 10, 8300 Odder med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023 på tkr. 7.374.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 1.674, er der afgivet pant i ejendommen Hølkenvej 53, 8300 Odder med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023 på tkr. 3.204.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 2.108, er der afgivet pant i ejendommen Banegårdsgade 12, 8300 Odder med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023 på tkr. 2.442.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Dahlin A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Leasing

Ydelser til finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på + 1 %
Retail- og beboelsesejendom Afkastkrav 6,27-6,47 % Horsens - primær	9.816	100 %	-1.397
Erhverv- og beboelsesejendom Afkastkrav 7,03 % Horsens - sekundær	3.204	100 %	-426

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene. Andre anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år	0

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Morten Stougaard Bonde

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Stougaard Bonde
Bestyrelsesformand
ID: 2c89b312-9327-4e6b-a85a-8436a7279b9e
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2023 kl.: 13:49:03
Underskrevet med MitID



Jens Jakob Bonde

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Jakob Bonde
Bestyrelsesmedlem
ID: d02ae0ff-732a-44b0-9102-99c20b5e7a20
Tidspunkt for underskrift: 01-01-2024 kl.: 20:56:43
Underskrevet med MitID



Christian Stougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Stougaard
Bestyrelsesmedlem
ID: b3485bff-5e0e-46de-890f-49475171f4fc
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2023 kl.: 13:14:55
Underskrevet med MitID



Christian Stougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Stougaard
Direktør
ID: b3485bff-5e0e-46de-890f-49475171f4fc
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2023 kl.: 13:14:55
Underskrevet med MitID



Christian Stougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Stougaard
Dirigent
ID: b3485bff-5e0e-46de-890f-49475171f4fc
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2023 kl.: 13:14:55
Underskrevet med MitID



Ole Martin Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Martin Mikkelsen
Revisor
ID: a45b4ce6-e6a6-4e71-8597-3bf8f4fb204e
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2023 kl.: 13:46:11
Underskrevet med MitID

