



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DAHL-NIELSEN EJENDOMME APS**  
**GEORG JENSENS VEJ 2C, 8600 SILKEBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. april 2023

---

Niels Backman Dahl-Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Dahl-Nielsen Ejendomme ApS Georg Jensens Vej 2C 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 91 91 57 Stiftet: 18. oktober 2007 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Backman Dahl-Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Dahl-Nielsen Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 4. april 2023

Direktion:

---

Niels Backman Dahl-Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Dahl-Nielsen Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahl-Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Silkeborg, den 4. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.067.671</b>	<b>2.001.066</b>
Af- og nedskrivninger.....		-630.604	-630.604
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.437.067</b>	<b>1.370.462</b>
Andre finansielle indtægter.....		30.000	30.000
Andre finansielle omkostninger.....	1	-443.260	-394.637
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.023.807</b>	<b>1.005.825</b>
Skat af årets resultat.....	2	-225.238	-221.710
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>798.569</b>	<b>784.115</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		798.569	784.115
<b>I ALT</b> .....		<b>798.569</b>	<b>784.115</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		31.645.138	30.168.567
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>31.645.138</b>	<b>30.168.567</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.645.138</b>	<b>30.168.567</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		25.764	0
Andre tilgodehavender.....		275.498	5.539
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>301.262</b>	<b>5.539</b>
Likvide beholdninger.....		0	778.229
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>301.262</b>	<b>783.768</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.946.400</b>	<b>30.952.335</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		475.000	475.000
Overført resultat.....		3.284.204	2.485.634
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.759.204</b>	<b>2.960.634</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.029.948	804.710
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.029.948</b>	<b>804.710</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.696.252	5.624.909
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.696.252</b>	<b>5.624.909</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		942.360	944.341
Gæld til pengeinstitutter.....		827.911	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.623	27.070
Gæld til tilknyttede selskaber.....		24.408	24.032
Anden gæld.....	5	20.643.694	20.566.639
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>22.460.996</b>	<b>21.562.082</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>27.157.248</b>	<b>27.186.991</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.946.400</b>	<b>30.952.335</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	475.000	2.485.635	2.960.635
Forslag til resultatdisponering.....		798.569	798.569
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>475.000</b>	<b>3.284.204</b>	<b>3.759.204</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	480	558	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	442.780	394.079	
	<b>443.260</b>	<b>394.637</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	225.238	221.710	2
	<b>225.238</b>	<b>221.710</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2022.....		34.343.249	
Tilgang.....		2.107.175	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>36.450.424</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		4.174.682	
Årets afskrivninger .....		630.604	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>4.805.286</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>31.645.138</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2021 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.638.612	942.360	1.866.989
	<b>5.638.612</b>	<b>942.360</b>	<b>1.866.989</b>
			6.569.250
			<b>6.569.250</b>
<b>Anden gæld</b>			
Anden gæld består hovedsageligt af anfordringsgældsbrief, mellemregningskonto samt skyldige renter, alt med Dahl-Nielsen Holding ApS som kreditor.			
			5

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har til fordel for selskabet Dahl-Nielsen Holding ApS' bankforbindelse afgivet sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebrev, nom. 3.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 24.977 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ellerup Overgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.639 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 24.977 tkr.

Til sikkerhed for selskabet Dahl Nielsen Holding ApS' mellemværende med Jyske Bank A/S, er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev, nom. 3.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 24.977 tkr.

2022

2021

**Medarbejderforhold**

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Dahl-Nielsen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration m.v.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat**

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 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-30 år	0-75 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.