



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

DALSAGERVEJ APS
SINDALSVEJ 15, 8240 RISSKOV
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. december 2016

Ib Frede Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Dalsagervej ApS Sindalsvej 15 8240 Risskov
	CVR-nr.: 21 58 26 46 Stiftet: 5. februar 1999 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Ib Frede Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Djurslands Bank Nordre Strandvej 75 8240 Risskov
	Nykredit Realkredit A/S Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C
Advokat	Interlex advokater Strandvejen 94 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Dalsagervej 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. december 2016

Direktion

Ib Frede Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Dalsagervej ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Dalsagervej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 6. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drive virksomhed med udvikling, udlejning samt køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har gennem de seneste år afholdt væsentlige omkostninger på ombygning af selskabets ejendom med henblik på at optimere selskabets afkast ved udlejning. De foretagne ombygninger overstiger på nuværende tidspunkt de markedsbaserede afkast og har således endnu ikke givet fuld effekt på ejendommens umiddelbare dagsværdi pr. 30. september 2016. Selskabets har i den forbindelse målt selskabets investeringsejendom til en dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Selskabets ledelse har opgjort ejendommens værdi til 46,9 mio. kr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning opnået refinansiering af en andel af den kortfristede rentebærende gæld, hvorved ca. 4 mio. er refinansieret fra kortfristede rentebærende lån til langfristede rentebærende lån.

Selskabet har således opnået en væsentlig forbedring af selskabets finansiering.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dalsagervej ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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 kunne realiseres, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.668.976	1.767.935
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-6.032.017
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		-27.662	-80.305
DRIFTSRESULTAT		1.641.314	-4.344.387
Andre finansielle indtægter.....	1	23.465	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.448.139	-1.598.749
RESULTAT FØR SKAT		216.640	-5.943.136
Skat af årets resultat.....	3	-22.847	1.311.300
ÅRETS RESULTAT		193.793	-4.631.836
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		193.793	-4.631.836
I ALT		193.793	-4.631.836

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		46.940.999	46.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	46.940.999	46.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		46.940.999	46.800.000
Tilgodehavender fra salg.....		51.232	5.625
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.044.731	722.852
Udskudt skatteaktiv.....		2.054.188	2.487.000
Andre tilgodehavender.....		103.742	272.978
Periodeafgrænsningsposter.....		44.487	42.036
Tilgodehavender.....		3.298.380	3.530.491
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.298.380	3.530.491
AKTIVER.....		50.239.379	50.330.491
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.031.188	1.837.395
EGENKAPITAL.....	5	2.156.188	1.962.395
Kreditinstitutter.....		18.441.000	18.413.338
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	18.441.000	18.413.338
Gæld til pengeinstitutter.....		28.696.443	29.239.463
Anden gæld.....		945.748	715.295
Kortfristede gældsforpligtelser.....		29.642.191	29.954.758
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		48.083.191	48.368.096
PASSIVER.....		50.239.379	50.330.491
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	23.465	0		
	23.465	0		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	83.785		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.448.139	1.514.964		
	1.448.139	1.598.749		
Skat af årets resultat			3	
Regulering af udskudt skat.....	22.847	-1.311.300		
	22.847	-1.311.300		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015.....		63.893.364		
Tilgang.....		140.999		
Kostpris 30. september 2016.....		64.034.363		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....		-17.093.364		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....		-17.093.364		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		46.940.999		
Egenkapital			5	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	1.837.395	1.962.395	
Forslag til årets resultatdisponering.....		193.793	193.793	
Egenkapital 30. september 2016.....	125.000	2.031.188	2.156.188	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	18.413.338	18.441.000	0	15.729.066
	18.413.338	18.441.000	0	15.729.066

NOTER

Note

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet Frede Andersen Holding A/S og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Frede Andersen Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 18.413 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis værdi pr. 30. september 2016 udgør 46.940 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 31.700 kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Alle pantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld som pr. 30. september 2016 udgør 28.696 tkr.