

Eldal A/S
Drorupvej 1, Balle
8541 Skødstrup

CVR-nr. 21 63 35 34

Årsrapport for
1. januar 2016 - 31. december 2016
(Selskabets 18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/6 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Eldal A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 31. maj 2017

Direktion:



Simon Lauge Jørgensen

Bestyrelse:



Jørgen Lauge Jørgensen



Kåre Lauge Jørgensen



Simon Lauge Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Eldal A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Eldal A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 31. maj 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Eldal A/S
Drorupvej 1, Balle
8541 Skødstrup

CVR nr.: 21 63 35 34

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse:

Jørgen Lauge Jørgensen
Kåre Lauge Jørgensen
Simon Lauge Jørgensen

Direktion:

Simon Lauge Jørgensen

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Eldal A/S er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt 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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Gager og personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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 under afskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Investeringsejendomme består af 14 udlejningsejendomme beliggende i Hadsten, Skødstrup, Hornslet og Hasselager. Ejendommene udlejes både til bolig, erhverv og blandet benyttelse.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i dattervirksomheder der indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

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 er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		7.127.501	4.599.349
Personaleomkostninger	1	393.164	1.897.201
Resultat før afskrivninger		6.734.337	2.702.148
Afskrivninger		122.377	113.660
Resultat af primær drift		6.611.960	2.588.488
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		17.440.216	3.551.988
Resultat før finansielle poster		24.052.176	6.140.476
Resultat af kapitalinteresser		-1.992.122	-2.500
Finansielle indtægter	2	459.732	4.962.108
Finansielle omkostninger	3	2.292.821	943.848
Resultat før skat		20.226.966	10.156.235
Skat af årets resultat	4	5.129.559	1.127.666
Årets resultat		15.097.407	9.028.569
Resultatdisponering			
Årets resultat		15.097.407	9.028.569
Overført fra tidligere år		20.019.867	10.991.297
Til disposition		35.117.273	20.019.867
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning af udbytte		129.250	0
Overført til næste år		34.988.023	20.019.867
I alt		35.117.273	20.019.867

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		69.395.872	45.269.907
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		185.912	308.289
Materielle anlægsaktiver i alt		69.581.784	45.578.196
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	47.500
Kapitalandele i øvrige virksomheder		8.994.010	20.584.002
Finansielle anlægsaktiver i alt		8.994.010	20.631.502
Anlægsaktiver i alt		78.575.795	66.209.699
Varebeholdninger		0	141.795
Varebeholdninger i alt		0	141.795
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		623.462	0
Andre tilgodehavender		65.200	1.016.608
Tilgodehavender i alt		688.662	1.016.608
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		289.042	215.704
Værdipapirer og kapitalandele i alt		289.042	215.704
Likvide beholdninger		1.592.027	61.943
Likvide beholdninger i alt		1.592.027	61.943
Omsætningsaktiver i alt		2.569.731	1.436.050
Aktiver i alt		81.145.526	67.645.749

Balance 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000.000
Forslag til udbytte	5	129.250	0
Overført overskud	5	34.988.023	20.019.867
Egenkapital i alt		36.117.273	21.019.867
Hensættelse til udskudt skat		6.958.763	3.039.248
Hensatte forpligtelser i alt		6.958.763	3.039.248
Gæld til realkreditinstitutter	6	16.255.238	16.383.571
Langfristede gældsforpligtelser i alt		16.255.238	16.383.571
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		128.332	125.129
Deposita		1.552.355	854.891
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.148	693.931
Selskabsskat		608.044	12.096
Anden gæld		19.397.371	25.517.017
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		21.814.251	27.203.063
Gældsforpligtelser i alt		38.069.489	43.586.634
Passiver i alt		81.145.526	67.645.749
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger		2016	2015	
	Gager og lønninger		312.646	1.875.180	
	Pensioner		36.937	0	
	Andre omkostninger til social sikring		4.140	0	
	Øvrige personaleomkostninger		39.440	22.021	
	Personaleomkostninger i alt		393.164	1.897.201	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 5.				
2	Finansielle indtægter		2016	2015	
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder		34.192	0	
	Øvrige finansielle indtægter		425.540	4.962.108	
	Finansielle indtægter i alt		459.732	4.962.108	
3	Finansielle omkostninger		2016	2015	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		466.981	469.545	
	Øvrige finansielle omkostninger		1.825.840	474.303	
	Finansielle omkostninger i alt		2.292.821	943.848	
4	Skat af årets resultat		2016	2015	
	Årets aktuelle skat		1.210.044	412.096	
	Årets udskudte skat		3.919.515	715.570	
	Skat af årets resultat i alt		5.129.559	1.127.666	
5	Egenkapital	Virksomheds-	Overført	Forslag til	Egenkapital i
		kapital	overskud	udbytte	alt
	Saldo primo	1.000.000	20.019.867	0	21.019.867
	Årets resultat	0	15.097.407	0	15.097.407
	Årets udbytte	0	-129.250	129.250	0
	Egenkapital ultimo	1.000.000	34.988.023	129.250	36.117.273

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2016	2015
	Realkreditinstitutter	16.383.570	16.508.700
	Overført til kortfristet gæld	<u>-128.332</u>	<u>-125.129</u>
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>16.255.238</u>	<u>16.383.571</u>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 15.500.000 til betaling efter 5 år

7 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Eldal Byg ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaberne for koncernens skatter inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DDKK 16.383 er der givet pant i ejendommene Grenåvej 670 TDKK 12.000 og Amdrupvej 22 TDKK 5.500.