

Eldal A/S
Drorupvej 1, Balle
8541 Skødstrup

CVR-nr. 21 63 35 34

Årsrapport for
1. januar 2017 - 31. december 2017
(Selskabets 19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30/5 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 30. maj 2018

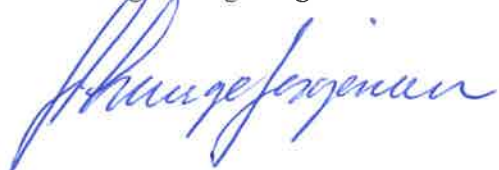
Direktion:

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 2017 - 31. december 2017 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 30. maj 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE29462

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 eksklusiv 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 renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-10 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 acontoskatte.

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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		7.438.663	7.127.501
Personaleomkostninger	1	122.616	393.164
Resultat før afskrivninger		7.316.047	6.734.337
Afskrivninger		104.554	122.377
Værdiregulering, investeringsejendomme		2.435.653	17.440.216
Resultat af primær drift		9.647.146	24.052.176
Resultat af kapitalinteresser		-1.293.810	-1.992.122
Finansielle indtægter	2	3.029.899	459.732
Finansielle omkostninger	3	711.329	2.292.821
Resultat før skat		10.671.906	20.226.966
Skat af årets resultat	4	2.022.234	5.129.559
Årets resultat		8.649.672	15.097.407
Resultatdisponering			
Årets resultat		8.649.672	15.097.407
Overført fra tidligere år		34.988.023	20.019.867
Til disposition		43.637.696	35.117.273
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning af udbytte		132.250	129.250
Overført til næste år		43.505.446	34.988.023
I alt		43.637.696	35.117.273

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	77.717.170	69.395.872
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		118.608	185.912
Materielle anlægsaktiver i alt		77.835.778	69.581.784
Kapitalandele i øvrige virksomheder		11.775.129	8.994.010
Finansielle anlægsaktiver i alt		11.775.129	8.994.010
Anlægsaktiver i alt		89.610.907	78.575.795
Øvrige tilgodehavender		236.988	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		986.882	623.462
Andre tilgodehavender		1.308.144	65.200
Tilgodehavender i alt		2.532.014	688.662
Værdipapirer		260.366	289.042
Værdipapirer og kapitalandele i alt		260.366	289.042
Likvide beholdninger		151.250	1.592.027
Likvide beholdninger i alt		151.250	1.592.027
Omsætningsaktiver i alt		2.943.631	2.569.731
Aktiver i alt		92.554.538	81.145.526

Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	6	1.000.000	1.000.000
Forslag til udbytte	6	132.250	129.250
Overført overskud	6	43.505.446	34.988.023
Egenkapital i alt		44.637.696	36.117.273
Hensættelse til udskudt skat		7.570.247	6.958.763
Hensatte forpligtelser i alt		7.570.247	6.958.763
Gæld til realkreditinstitutter	7	16.123.459	16.255.238
Langfristede gældsforpligtelser i alt		16.123.459	16.255.238
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		131.989	128.332
Kreditinstitutter		1.268.056	0
Huslejedepositum		1.731.693	1.552.355
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.576.348	128.148
Selskabsskat		536.914	608.044
Anden gæld		18.978.137	19.397.371
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		24.223.136	21.814.251
Gældsforpligtelser i alt		40.346.595	38.069.489
Passiver i alt		92.554.538	81.145.526
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualposter	10		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2017	2016
	Gager og lønninger	100.113	312.646
	Pensioner	0	36.937
	Andre omkostninger til social sikring	0	4.140
	Øvrige personaleomkostninger	22.504	39.440
	Personaleomkostninger i alt	122.616	393.164
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1.		
2	Finansielle indtægter	2017	2016
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	44.515	34.192
	Øvrige finansielle indtægter	2.985.384	425.540
	Finansielle indtægter i alt	3.029.899	459.732
3	Finansielle omkostninger	2017	2016
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	368.695	466.981
	Øvrige finansielle omkostninger	342.634	1.825.840
	Finansielle omkostninger i alt	711.329	2.292.821
4	Skat af årets resultat	2017	2016
	Årets aktuelle skat	1.410.750	1.210.044
	Årets udskudte skat	611.484	3.919.515
	Skat af årets resultat i alt	2.022.234	5.129.559
5	Investeringsejendomme	2017	2016
	Kostpris primo	39.148.805	32.463.056
	Årets tilgang	5.885.644	6.685.749
	Regulering primo	30.247.067	12.806.851
	Regulering til dagsværdi	2.435.653	17.440.216
	Investeringsejendomme i alt	77.717.170	69.395.872

Noter til årsrapporten

6	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	Egenkapital i alt
	Saldo primo	1.000.000	34.988.023	129.250	36.117.273
	Betalt udbytte	0	0	-129.250	-129.250
	Årets resultat	0	8.649.672	0	8.649.672
	Årets udbytte	0	-132.250	132.250	0
	Egenkapital ultimo	1.000.000	43.505.446	132.250	44.637.696

7	Gæld til realkreditinstitutter	2017	2016
	Realkreditinstitutter	16.255.448	16.383.570
	Overført til kortfristet gæld	-131.989	-128.332
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.123.459	16.255.238

Af den langfristede gæld forfalder DKK 13.697.000 til betaling efter 5 år

8 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 16.255 er der givet pant i ejendommene Grenåvej 670 TDKK 16.807 og Amdrupvej 22 TDKK 4.800.

Noter til årsrapporten

10 Eventualposter

Sambeskatning

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