

DALSGAARD EJENDOMME ApS

Bredgade 1
4000 Roskilde

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/07/2017

Kurt Dalsgaard
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DALSGAARD EJENDOMME ApS
Bredgade 1
4000 Roskilde

e-mailadresse: dalsgaard@dalsgaard.dk

CVR-nr: 25783832

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Bankforbindelse Nykredit Bank

Revisor REVISIONSHUSET I HOLBÆK APS
Kalundborgvej 123
4300 Holbæk
DK Danmark

CVR-nr: 87948412

P-enhed: 1004444561

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 – 30. juni 2017 for Dalsgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for fortsat at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 07/07/2017

Direktion

Kurt Stig Dalsgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Dalsgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalsgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 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, 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 revisors Ethiske 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.

Holbæk, 07/07/2017

Lasse Larsen
Registreret revisor
REVISIONSHUSET I HOLBÆK APS
CVR: 87948412

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive handels-, finansierings- og administrationsvirksomhed med fast ejendom.

Økonomisk udvikling

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2016/2017 udviser et positivt resultat, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udgang

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017/2018

Ledelsen forventer, at år 2017/2018 vil være overskudsgivende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

Generelt

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 når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Selskabets omsætning mv. vises ikke i årsregnskabet jf. Årsregnskabslovens § 32.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige. Desuden indregnes øvrige personaleomkostninger.

Finansielle Poster

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger, kursregulering af værdipapirer. Endvidere indgår tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen samt renter af eventuel regulering af tidligere års skatter.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22 % af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat. Udskudt skat er beregnet med 22 % af alle forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Den del af skatten, der som følge af forskellig skattemæssig og regnskabsmæssig behandling er udskudt til betaling i efterfølgende år, er opgjort efter gældende skatteprocent og opført som udskudt skat under hensættelser.

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 skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Balance

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagspris/salgsværdi på baggrund af ejendommens indtjeningsevne. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, forbrug, vedligeholdelse m.m. som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med

afkastkrav på ca. 10%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet osv.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Driftsmidler og inventar værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningerne beregnes lineært af anskaffelsesprisen som følger:

Driftsmidler og inventar	3 - 7 år	restværdi 0%
--------------------------	----------	--------------

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Leasingkontrakter

Ved operationel leasing indregnes de årlige leasingydelse i resultatopgørelsen over leasingaftalens løbetid. Virksomhedens samlede leasingforpligtelse fremgår af noterne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelsen foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		584.596	320.690
Personaleomkostninger	1	-161.122	-102.015
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-98.250	-235.627
Resultat af ordinær primær drift		325.224	-16.952
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.520.000	0
Andre finansielle omkostninger		-142.508	-189.374
Ordinært resultat før skat		1.702.716	-206.326
Skat af årets resultat	3	-381.000	-29.000
Årets resultat		1.321.716	-235.326
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.321.716	-235.326
I alt		1.321.716	-235.326

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		8.200.000	6.680.000
Produktionsanlæg og maskiner		159.929	148.228
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	278.913
Materielle anlægsaktiver i alt		8.359.929	7.107.141
Anlægsaktiver i alt		8.359.929	7.107.141
Råvarer og hjælpematerialer		42.235	0
Varebeholdninger i alt		42.235	0
Andre tilgodehavender		2.258	0
Tilgodehavender i alt		2.258	0
Likvide beholdninger		115.231	37.943
Omsætningsaktiver i alt		159.724	37.943
Aktiver i alt		8.519.653	7.145.084

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	4	125.000	125.000
Overkurs ved emission		3.750	3.750
Overført resultat		181.948	-1.139.768
Egenkapital i alt		310.698	-1.011.018
Hensættelse til udskudt skat		448.000	67.000
Hensatte forpligtelser i alt		448.000	67.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.201.774	7.427.480
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.201.774	7.427.480
Gæld til realkreditinstitutter		50.000	93.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	25.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		509.181	542.792
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		559.181	661.622
Gældsforpligtelser i alt		7.760.955	8.089.102
Passiver i alt		8.519.653	7.145.084

Noter

1. Personaleomkostninger

Antal ansatte: 1	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	140.000	80.000
Pensionsbidrag	20.822	20.901
Andre omkostninger til social sikring	300	1.114
	161.122	102.015

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/2017	2015/2016
	kr.	kr.
Leasede aktiver	0	71.987
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.299	12.432
Nettotab ved indfrielse af leasingkontrakt	53.951	118.511
Tab ved salg af driftsmidler	0	32.697
	98.250	235.627

3. Skat af årets resultat

	2016/2017	2015/2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-381.000	-29.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-381.000	-29.000

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital ved stiftelse	125.000
Tilgang	0
Anpartskapital ultimo	125.000

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, med følgende forpligtelser:

Regnskabsåret 2017/2018	kr. 228.436
Regnskabsåret 2018/2019	kr. 27.096
Regnskabsåret 2019/2020	kr. 27.096
Regnskabsåret 2020/2021	kr. 27.096
Regnskabsåret 2021/2022	kr. 38.638
I alt	kr. 348.362

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 8.000.000 og den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 6.680.000.