

**EJENDOMMEN DALAGER APS
DALAGER 8 - 10, 2605 BRØNDBY
CVR.NR. 28 50 67 08**

**ÅRSRAPPORT
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017
13. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. december 2017.

dirigent Karin Lilli Lund Sevang

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 8-11

Resultatopgørelse 12

Balance 13-14

Noter 15-16

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendommen Dalager 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. juni 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 8. december 2017

Direktion

direktør Karin Lilli Lund Sevang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendommen Dalager ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Dalager ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 ó 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- É Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- É Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- É Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- É Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

É Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Allerød, den 8. december 2017
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 17 61 04 30

Morten Riise Andersen
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Dalager ApS Dalager 8 - 10 2605 Brøndby CVR. nr.: 28 50 67 08 Stiftelsesdato: 1. marts 2005 Hjemsteds kommune: Brøndby Regnskabsperiodens startdato: 1. juli 2016 Regnskabsperiodens slutdato: 30. juni 2017 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. juli 2015 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. juni 2016
Direktion	Direktør Karin Lilli Lund Sevang
Revision	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Nordea Danmark Vesterbrogade 8 0900 København C

LEDELSESBERETNING FOR 2016/17

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år af udlejning af ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2016/17 har været tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Dalager ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har i henhold til Årsregnskabslovens §110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Salg af ydelser indregnes som nettoomsætning, når ydelsen er solgt og leveret (salgsmetoden).

Indtægter fra salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter 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 dets datter- og modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

Grunde og bygninger (restværdi kr. 3.964.000)	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (restværdi kr. 75.500)	5 år

Aktiver med en kostpris på kr. 13.200 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele består af anparter i tilknyttede virksomheder. Anparterne måles efter indre værdis metode, hvilket bevirker, at anparterne indregnes i balancen på baggrund af selskabets forholdsmæssige ejerandel.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapital til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Selskabets andel af de tilknyttede virksomheders resultat indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016/17

<u>Noter</u>		<u>2015/16</u> <u>Kr. 1.000</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	406.990 466
1	Personaleomkostninger	-357.265 0
	Afskrivninger	-145.056 -105
	Andre driftsomkostninger	-269.222 0
	DRIFTSRESULTAT	-364.553 361
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0 -102
	Andre finansielle indtægter	32.714 54
	Finansielle omkostninger	-113.068 -102
	RESULTAT FØR SKAT	-444.907 211
2	Skat af årets resultat	35.154 -70
	ÅRETS RESULTAT	-409.753 141
	Forslag til resultatdisponering	
	Udbytte for regnskabsåret	0 500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-245.842 -102
	Overført resultat	-163.911 -257
	RESULTATDISPONERING I ALT	-409.753 141

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

A K T I V E R

<u>Noter</u>		30.6.2016 <u>Kr. 1.000</u>
	Grunde og bygninger	3.992.983 4.004
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>545.280</u> <u>679</u>
3	Materielle anlægsaktiver	<u>4.538.263</u> <u>4.683</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0 349
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>898.164</u> <u>800</u>
	Finansielle anlægsaktiver	<u>898.164</u> <u>1.149</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>5.436.427</u> <u>5.832</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	71.875 0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	33.993 0
	Andre tilgodehavender	<u>119.900</u> <u>112</u>
	Tilgodehavender	<u>225.768</u> <u>112</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.010.239</u> <u>1.234</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.236.007</u> <u>1.346</u>
	AKTIVER	<u>6.672.434</u> <u>7.178</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

P A S S I V E R

<u>Noter</u>		<u>30.6.2016</u> <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	125.000 125
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi's metode	0 246
	Overført resultat	3.073.852 3.238
	Foreslået udbytte	<u>0 500</u>
4	EGENKAPITAL	<u>3.198.852 4.109</u>
	Udskudt skat	<u>386.058 387</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>386.058 387</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.170 0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.863.253 2.607
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0 55
	Anden gæld	<u>216.101 20</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>3.087.524 2.682</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>3.087.524 2.682</u>
	PASSIVER	<u>6.672.434 7.178</u>
5	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Nærtstående parter	
8	Ejerforhold	

NOTER

	2015/16	
	<u>Kr. 1.000</u>	
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	354.805	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	2.460	0
	<u>357.265</u>	<u>0</u>

Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 (2015/16: 0)

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-33.993	23
Udskudt skat 1.7.2016	-387.219	-340
Udskudt skat 30.6.2017	386.058	387
	<u>-35.154</u>	<u>70</u>

3 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ingen finansielle leasingaktiver.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar er ikke opskrevet.

4 Egenkapital

	Virksomheds-	Reserve	Overført	Udbytte	I alt
	<u>kapital</u>	<u>for netto-</u>	<u>resultat</u>		
	125.000	opskrivning	3.237.763	500.000	4.108.605
Egenkapital 1.7.2016		245.842			
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	-245.842	0	0	-245.842
Overført af årets resultat	0	0	-163.911	0	-163.911
Udbetalt udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Forslag til udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 30.6.2017	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>3.073.852</u>	<u>0</u>	<u>3.198.852</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 125.000 de seneste 5 år.

NOTER

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 9.400.000, der giver pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30.6.2017 kr. 3.992.983.

7 Nærtstående parter

Tilknyttede virksomheder vedrører:

Sevang Maskinfabrik ApS, cvr.nr. 65 77 26 12, solgt pr. 30.6.2017

F. Sevang ApS, cvr.nr. 28 50 66 94, søsterselskab

Eckart Holding ApS, cvr.nr. 25 17 64 99, moderselskab

Samlede renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	38.239
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	107.261

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Eckart Holding ApS
Dalager 8 - 10
2605 Brøndby