

DALVEJ ApS

Fortebakken 35
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/03/2017

Carl-Erik Levison
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DALVEJ ApS
Fortebakken 35
8240 Risskov

CVR-nr: 30193784
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Danske Bank
7100 Vejle
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Dalvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at selskabets årsrapport for 2017 ikke revideres.

Aarhus, den 09/03/2017

Direktion

Carl-Erik Levison

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom enten direkte eller via investeringer i selskaber, der investerer i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 209 tkr, der foreslås henlagt til overført overskud.

Der er ikke usædvanlige forhold, der væsentligt påvirker resultatet af årsrapporten

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, der har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Der forventes i 2017 et resultat i niveauet 380 tkr før skat.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Dalvej Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincip som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes vær-direguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægt.

Driftsudgifter omfatter ejendomsomkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til regnskabsmæssig assistance, gebyrer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de

sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Grunde og bygninger er værdiansat til oprindelig anskaffelsessum med tillæg af efterfølgende forbedringer og med fradrag af afskrivninger.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver, indregnet under omsætningssaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 %.

Gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		987.286	944.811
Eksterne omkostninger		-299.286	-181.021
Bruttoresultat		688.000	763.790
Personaleomkostninger	1	-46.250	-49.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-74.000	-74.000
Resultat af ordinær primær drift		567.750	640.790
Andre finansielle indtægter	2	9.866	8.453
Øvrige finansielle omkostninger		-309.409	-314.257
Ordinært resultat før skat		268.207	334.986
Skat af årets resultat	3	-59.000	-78.720
Årets resultat		209.207	256.266
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		209.207	256.266
I alt		209.207	256.266

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		14.002.434	14.076.431
Materielle anlægsaktiver i alt	4	14.002.434	14.076.431
Anlægsaktiver i alt		14.002.434	14.076.431
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	60.099
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	573.040
Tilgodehavender i alt		0	633.139
Likvide beholdninger		183.901	192.838
Omsætningsaktiver i alt		183.901	825.977
Aktiver i alt		14.186.335	14.902.408

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Andre reserver		4.300.000	4.300.000
Overført resultat		676.116	466.909
Egenkapital i alt		5.476.116	5.266.909
Gæld til realkreditinstitutter		6.871.000	7.743.093
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	6.871.000	7.743.093
Gæld til realkreditinstitutter		0	47.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.134	68.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.880	156.462
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.020.813	0
Skyldig selskabsskat		59.000	78.720
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		159.578	1.056.880
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.000	30.000
Deposita		488.814	454.710
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.839.219	1.892.406
Gældsforpligtelser i alt		8.710.219	9.635.499
Passiver i alt		14.186.335	14.902.408

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	4.300.000	466.909	5.266.909
Årets resultat			209.207	209.207
Egenkapital, ultimo	500.000	4.300.000	676.116	5.476.116

Der har ikke været ændringer i den registrerede aktiekapital de seneste 5 år, hvor aktiekapitalen har været uændret 500.000 kr.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2016
	kr.	kr.
Løn og gager	49000	46250
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>49000</u>	<u>46250</u>

2. Andre finansielle indtægter

Renter af mellemværende med koncernforbundet selskab 9866 kr (2016)

3. Skat af årets resultat

	2015	2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	78720	59000
Ændring af udskudt skat	xxx.xxx	xxxxx
Regulering vedrørende tidligere år	xxx.xxx	xxxxx
	<u>78720</u>	<u>59000</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendom Århus kr.	Ejendom Horsens kr.
Kostpris primo	12.224.157	2.248.277
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	12.224.157	2.248.277
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivning primo	316000	80.000
Årets afskrivning	64000	10.000
Fejl - overført til egenkapital	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	380000	90.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.844.157	2.158.277

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016 kr.
Prioritetsgæld	6871000
Inden for 1 år (afdrag)	0
Mellem 1 og 5 år (afgang)	300.000

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Kursværdi af langfristet gæld udgør 7525000 kr

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld med restgæld på 6871000 tkr har pant i en af selskabets ejendomme med bogført værdi på tkr.11.844.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Flemming Nyborg Holding ApS, CVR-nr. 27 52 88 05.