

DALVEJ ApS

Fortebakken 35
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/05/2018

Flemming Nyborg Therkelsen
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

Telefonnummer: 53835053

e-mailadresse: jnyborg@email.dk

CVR-nr: 30193784

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Danske Bank
7100 Vejle
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2018 ikke revideres.

Aarhus, den 18/05/2018

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 2017 udviser et overskud på 325 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 2018 et resultat i niveauet 420 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 diskonteringsats 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 nettorealizationsværdi.

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 22 %.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		999.404	987.286
Eksterne omkostninger		-160.219	-299.286
Bruttoresultat		839.185	688.000
Personaleomkostninger	1	-54.865	-46.250
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-74.000	-74.000
Resultat af ordinær primær drift		710.320	567.750
Andre finansielle indtægter		0	9.866
Øvrige finansielle omkostninger	2	-292.180	-309.409
Ordinært resultat før skat		418.140	268.207
Skat af årets resultat	3	-93.000	-59.000
Årets resultat		325.140	209.207
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		325.140	209.207
I alt		325.140	209.207

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		13.928.434	14.002.434
Materielle anlægsaktiver i alt	4	13.928.434	14.002.434
Anlægsaktiver i alt		13.928.434	14.002.434
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			0
Tilgodehavender i alt			0
Likvide beholdninger		218.274	183.901
Omsætningsaktiver i alt		218.274	183.901
Aktiver i alt		14.146.708	14.186.335

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Andre reserver		4.300.000	4.300.000
Overført resultat		1.001.256	676.116
Egenkapital i alt		5.801.256	5.476.116
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.871.000	6.871.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	6.871.000	6.871.000
Gæld til realkreditinstitutter			0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	24.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.600	56.880
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		650.151	1.020.813
Skyldig selskabsskat		93.000	59.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		191.705	159.578
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.000	30.000
Deposita		451.996	488.814
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.474.452	1.839.219
Gældsforpligtelser i alt		8.345.452	8.710.219
Passiver i alt		14.146.708	14.186.335

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	4.300.000	676.116	5.476.116
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat			325.140	325.140
Egenkapital, ultimo	500.000	4.300.000	1.001.256	5.801.256

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

Selskabskapitalen består af en klasse.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Løn og gager	54865	46250
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	54865	46250

2. Øvrige finansielle omkostninger

I beløbet for 2017 indgår renteudgift til koncernforbundet selskab med 18.291 kr.

3. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	93000	59000
Ændring af udskudt skat	xxx.xxx	xxxxx
Regulering vedrørende tidligere år	xxx.xxx	xxxxx
	93000	59000

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	380.000	90.000
Årets afskrivning	64000	10.000
Fejl - overført til egenkapital	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	444.000	100.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.780.157	2.148.277

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 7.364.000 kr

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld med restgæld på 6.871 tkr har pant i en af selskabets ejendomme med bogført værdi på tkr.11.780.

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.