

DALVEJ ApS

Fortebakken 35
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

27/05/2019

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: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Danske Bank
7100 Vejle
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2019 ikke revideres.

Aarhus, den 27/05/2019

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 2018 udviser et overskud på 333 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 2019 et resultat i niveauet 520 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 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		993.339	999.404
Eksterne omkostninger		-170.185	-160.219
Bruttoresultat		823.154	839.185
Personaleomkostninger	1	-43.500	-54.865
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-74.000	-74.000
Resultat af ordinær primær drift		705.654	710.320
Øvrige finansielle omkostninger	2	-278.805	-292.180
Ordinært resultat før skat		426.849	418.140
Skat af årets resultat	3	-94.000	-93.000
Årets resultat		332.849	325.140
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		332.849	325.140
I alt		332.849	325.140

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		13.854.434	13.928.434
Materielle anlægsaktiver i alt	4	13.854.434	13.928.434
Anlægsaktiver i alt		13.854.434	13.928.434
Likvide beholdninger		187.587	218.274
Omsætningsaktiver i alt		187.587	218.274
Aktiver i alt		14.042.021	14.146.708

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Andre reserver		4.300.000	4.300.000
Overført resultat		1.634.105	1.031.256
Egenkapital i alt		6.134.105	5.801.256
Hensættelse til udskudt skat			0
Hensatte forpligtelser i alt			0
Gæld til realkreditinstitutter		6.571.000	6.871.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	6.571.000	6.871.000
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	57.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		148.151	650.151
Skyldig selskabsskat		94.000	93.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		192.915	191.705
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.000	30.000
Deposita		511.850	451.996
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.336.916	1.474.452
Gældsforpligtelser i alt		7.907.916	8.345.452
Passiver i alt		14.042.021	14.146.708

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	200.000	4.300.000	1.301.256	5.801.256
Årets resultat			332.849	332.849
Egenkapital, ultimo	200.000	4.300.000	1.634.105	6.134.105

Der har ikke været ændringer i den registrerede kapital de seneste 5 år, hvor selskabskapitalen har været uændret 200.000 kr.

Selskabskapitalen består af en klasse.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2018
	kr.	kr.
Løn og gager	54865	43500
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	54865	43500

2. Øvrige finansielle omkostninger

I beløbet for 2018 indgår renteudgift til koncernforbundet selskab med 5.000 kr (2017: 18.291 kr.).

3. Skat af årets resultat

	2017	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	93000	94000
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	93000	94000

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	444.000	100.000
Årets afskrivning	64000	10.000
Fejl - overført til egenkapital	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	508.000	110.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.716.157	2.138.277

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2018 kr.
Prioritetsgæld	6871000
Inden for 1 år (afdrag)	300000
Mellem 1 og 5 år (afgang)	1300000

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

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på 6.871 tkr har pant i en af selskabets ejendomme med bogført værdi på 11.716 tkr.

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.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0