

# DALVEJ ApS

Fortebakken 35  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/04/2020**

---

**Flemming Nyborg**  
**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: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Bankforbindelse** Danske Bank  
7100 Vejle  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for DALVEJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 04/04/2020

## **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 2019 udviser et overskud på 432 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 2020 et resultat i niveauet 670 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		1.055.114	993.339
Eksterne omkostninger .....		-244.445	-170.185
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>810.669</b>	<b>823.154</b>
Personaleomkostninger .....	1	-44.250	-43.500
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-74.000	-74.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>692.419</b>	<b>705.654</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-138.908	-278.805
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>553.511</b>	<b>426.849</b>
Skat af årets resultat .....	3	-122.000	-94.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>431.511</b>	<b>332.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		431.511	332.849
<b>I alt .....</b>		<b>431.511</b>	<b>332.849</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		13.780.434	13.854.434
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>13.780.434</b>	<b>13.854.434</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.780.434</b>	<b>13.854.434</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		57.849	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>57.849</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		255.298	187.587
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>313.147</b>	<b>187.587</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.093.581</b>	<b>14.042.021</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Andre reserver .....		4.300.000	4.300.000
Overført resultat .....		2.065.616	1.634.105
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.565.616</b>	<b>6.134.105</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.339.278	6.571.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>6.339.278</b>	<b>6.571.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		300.000	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		60.000	60.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	148.151
Skyldig selskabsskat .....		122.000	94.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		184.191	192.915
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		30.000	30.000
Deposita .....		492.496	511.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.188.687</b>	<b>1.336.916</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.527.965</b>	<b>7.907.916</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.093.581</b>	<b>14.042.021</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	4.300.000	1.634.105	0	6.134.105
Betalt udbytte .....			0	0	0
Årets resultat .....			431.511	0	431.511
Egenkapital, ultimo .....	200.000	4.300.000	2.065.616	0	6.565.616

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	44.250	43500
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>44.250</b>	<b>43500</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

I beløbet for 2019 indgår renteudgift til koncernforbundet selskab med 0 kr (2018: 5000 kr.).

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	122.000	94000
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>122.000</b>	<b>94000</b>

#### 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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.224.157</b>	<b>2.248.277</b>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	508.000	110.000
Årets afskrivning	64000	10.000
Fejl - overført til egenkapital	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>572.000</b>	<b>120.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.652.157</b>	<b>2.128.277</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2019 kr.
Prioritetsgæld	6639277
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 sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Af selskabets grunde og bygninger er 11.652 tkr pantsat til sikkerhed for gæld til realkredit institut med restgæld 31. december 2019 tkr 6.639.

## 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

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0