



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DAHL-NIELSEN EJENDOMME APS**  
**HÅRUPVEJ 22D, 8600 SILKEBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

**8. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. maj 2016**

---

**Henrik Sørensen**

**CVR-NR. 30 91 91 57**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Dahl-Nielsen Ejendomme ApS Hårupvej 22D 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 91 91 57 Stiftet: 18. oktober 2007 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Dahl-Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Dahl-Nielsen Ejendomme 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 26. april 2016

Direktion

---

Niels Dahl-Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Dahl-Nielsen Ejendomme ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Dahl-Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt hele dets kapital og derved er underlagt kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Det er ledelsens forventning, at kapitalen kan reetableres via den fremtidige drift i selskabet. Ledelsen har endvidere sikret sig tilstrækkelig likviditet til det kommende års drift og afdragsforpligtelser. Vi henviser til ledelsesberetningen og årsregnskabets note 8 for yderligere omtale heraf.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 26. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har i 2015 bestået i udlejning af ejendommen på Hårupvej 22D, og udviklingen hos lejerer, Maki A/S, har været meget positiv. Der er tale om en solid lejer i vækst, med hvem der er indgået en mangeårig lejekontrakt. Selskabets realiserede omsætning og indtjening i 2015 svarer til forventningerne, og anses for tilfredsstillende.

Selskabets væsentligste gældspost er afdækket med et finansielt sikringsinstrument (renteswap), der skal indregnes til markedsværdi. Værdireguleringen herfra påvirker fortsat regnskabet negativt, og selskabskapitalen er tabt.

Det forventes imidlertid, at renteutviklingen i takt med en normalisering af dansk og international økonomi vil hæve markedsværdien på renteswappen, og at selskabets lejeindtægter i fornødent omfang fortsat vil bidrage til en positiv drift. Disse to forhold vil i forening bidrage til reetablering af selskabskapitalen.

Der er med selskabets hovedkreditor indgået en aftale om, at kun såfremt den negative værdi af renteswappen overstiger 4,5 mio. kr., vil der kunne kræves yderligere inddækning. Risikoen for fremtidigt krav om indbetaling af hele eller dele af negativ værdi af sikringsinstrumentet (margenkald) anses derfor, for at være minimal.

Selskabets ledelse har endvidere sikret den fornødne likviditet til det kommende driftsår.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dahl-Nielsen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter vedrørende udlejning af fast ejendom og er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåret udløb.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	0-75%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.377.002</b>	<b>1.367.919</b>
Af- og nedskrivninger.....		-294.401	-157.493
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.082.601</b>	<b>1.210.426</b>
Finansielle indtægter.....	1	4.403	3.725
Finansielle omkostninger.....		-989.132	-936.330
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>97.872</b>	<b>277.821</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>97.872</b>	<b>277.821</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		97.872	277.821
<b>I ALT</b> .....		<b>97.872</b>	<b>277.821</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		21.060.132	15.108.407
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		275.064	74.262
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>21.335.196</b>	<b>15.182.669</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>21.335.196</b>	<b>15.182.669</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	3	97.037	82.635
Andre tilgodehavender.....		1.424.052	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.521.089</b>	<b>82.635</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>418.519</b>	<b>570.650</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.939.608</b>	<b>653.285</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>23.274.804</b>	<b>15.835.954</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		475.000	475.000
Overført overskud.....		-1.105.379	-1.680.435
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-630.379</b>	<b>-1.205.435</b>
Realkreditlån.....		11.906.428	12.863.399
Banklån.....		0	1.292.819
Renteswap.....		1.390.480	1.867.664
Anden gæld.....		9.211.691	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>22.508.599</b>	<b>16.023.882</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	952.518	509.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.001	17.501
Anden gæld.....		426.065	490.405
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.396.584</b>	<b>1.017.507</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>23.905.183</b>	<b>17.041.389</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>23.274.804</b>	<b>15.835.954</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.403	3.725	
	<b>4.403</b>	<b>3.725</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015.....	15.773.375	297.071
Tilgang.....	6.175.000	271.928
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>21.948.375</b>	<b>568.999</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	664.968	222.809
Årets afskrivninger .....	223.275	71.126
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>888.243</b>	<b>293.935</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>21.060.132</b>	<b>275.064</b>

**Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder**

3

Tilgodehavendet forventes at have forfald senere end 1 år fra balancedagen.

**Egenkapital**

4

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	475.000	-1.680.435	-1.205.435
Værdireguleringer af renteswap.....		477.184	477.184
Forslag til årets resultatdisponering.....		97.872	97.872
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>475.000</b>	<b>-1.105.379</b>	<b>-630.379</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån.....	13.097.000	12.858.946	952.518	8.096.352
Banklån.....	1.568.819	0	0	0
Renteswap.....	1.867.664	1.390.480	0	0
Anden gæld.....	0	9.211.691	0	0
	<b>16.533.483</b>	<b>23.461.117</b>	<b>952.518</b>	<b>8.096.352</b>

Renteswap har udløb den 30. september 2018.

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

## Eventualaktiver:

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 206 tkr., der for en væsentlig dels vedkommende hviler på udnyttelse af fremførbare skattemæssige underskud. Det er selskabets opfattelse, at udnyttelsestiden rækker ud over 3 år, hvorfor aktivet ikke er indarbejdet i selskabets balance som tilgodehavende.

## Eventualforpligtelser:

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Ellerup Overgaard Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ellerup Overgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 12.859 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 21.060 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank A/S er der afgivet ejerpantebrev, nom. 3.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 21.060 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S er der deponeret indestående på konto nr. 8117 1951666 med 1 tkr.

**Usikkerhed ved going concern**

8

Selskabets væsentligste gældspost er afdækket med et finansielt sikringsinstrument (renteswap), der skal indregnes til markedsværdi. Værdireguleringen herfra påvirker fortsat regnskabet negativt, og selskabskapitalen er tabt.

Det forventes imidlertid, at renteudviklingen i takt med en normalisering af dansk og international økonomi vil hæve markedsværdien på renteswappen, og at selskabets lejeindtægter i fornødent omfang fortsat vil bidrage til en positiv drift. Disse to forhold vil i forening bidrage til retablering af selskabskapitalen.

Der er med selskabets hovedkreditor indgået en aftale om, at kun såfremt den negative værdi af renteswappen overstiger 4,5 mio. kr., vil der kunne kræves yderligere inddækning. Risikoen for fremtidigt krav om indbetaling af hele eller dele af negativ værdi af sikringsinstrumentet (margenkald) anses derfor, for at være minimal.

Selskabets ledelse har endvidere sikret den fornødne likviditet til det kommende driftsår.