

Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S

Theresavej 1
7400 Herning

CVR-nr. 31 59 26 66

ÅRSRAPPORT

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 20/2 2018

Carna Hopff Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabsoplysninger..... | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse..... | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Herning, den 15/2 2018

Direktion


Rasmus Dissing Pedersen

Bestyrelse


Carina Hopff Pedersen
formand


Mads Dissing Pedersen


Rasmus Dissing Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

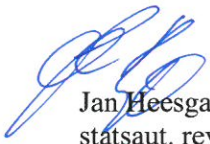
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 15/2 2018

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard
statsaut. revisor
mne6143

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S Theresavej 1 7400 Herning |
| | CVR-nr.: 31 59 26 66 |
| | Stiftet: 1. juli 2008 |
| | Hjemsted: Herning |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Bestyrelse | Carna Hopff Pedersen, formand Mads Dissing Pedersen Rasmus Dissing Pedersen |
| Direktion | Rasmus Dissing Pedersen |
| Revisor | Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning |
| | statsaut. revisor Jan Heesgaard revisor Ole Ravn Callesen |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er på niveau med det forventede og anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 CLP Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Varebeholdninger

Varebeholdninger bestående af grunde og bygninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsevnen.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

| Note | 2016/17 | 2015/16 kr. 1.000 |
|---|----------------|----------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 895.151 | 857 |
| Andre finansielle indtægter..... | 2.988 | 2 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.871 | 0 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -22.269 | -22 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -167.595 | -180 |
| RESULTAT FØR SKAT | 710.146 | 657 |
| 1 Skat af årets resultat..... | -155.474 | -68 |
| ÅRETS RESULTAT | 554.672 | 589 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | 554.672 | 589 |
| DISPONERET I ALT | 554.672 | 589 |

Balance 30. september
AKTIVER

| Note | 2017 | 2016 kr. 1.000 |
|--|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 51.139.343 | 51.139 |
| Varebeholdninger | 51.139.343 | 51.139 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 130.578 | -49 |
| 2 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 276.474 | 196 |
| Andre tilgodehavender | 83.249 | 83 |
| Periodeafgrænsningsposter | 243.000 | 243 |
| Tilgodehavender | 733.301 | 473 |
| Likvide beholdninger | 1.103.207 | 1.109 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 52.975.851 | 52.721 |
| AKTIVER | 52.975.851 | 52.721 |

Balance 30. september**PASSIVER**

| Note | 2017 | 2016 kr. 1.000 |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500 |
| Overført resultat | 34.693.652 | 34.139 |
| 3 EGENKAPITAL | 35.193.652 | 34.639 |
| Hensættelse til udskudt skat | 1.575.000 | 1.344 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 1.575.000 | 1.344 |
| Prioritetsgæld | 13.460.834 | 14.045 |
| Deposita | 890.871 | 874 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 14.351.705 | 14.919 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 595.797 | 589 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 82.592 | 43 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.065.769 | 1.075 |
| Anden gæld | 111.336 | 112 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.855.494 | 1.819 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 16.207.199 | 16.738 |
| PASSIVER | 52.975.851 | 52.721 |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

| | 2016/17 | 2015/16 kr. 1.000 | | |
|---|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| 1 Skat af årets resultat | | | | |
| Beregnet skat af årets resultat | -75.526 | -87 | | |
| Regulering af udskudt skat | 231.000 | 155 | | |
| | 155.474 | 68 | | |
| | | | | |
| | 2017 | 2016 kr. 1.000 | | |
| 2 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | | | |
| CLP Holding ApS | 110.576 | 0 | | |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 165.898 | 196 | | |
| | 276.474 | 196 | | |
| | | | | |
| | 1/10 2016 | Forslag til resultatdis- ponering | 30/9 2017 | |
| 3 Egenkapital | | | | |
| Virksomhedskapital | 500.000 | 0 | 500.000 | |
| Overført resultat | 34.138.980 | 554.672 | 34.693.652 | |
| | 34.638.980 | 554.672 | 35.193.652 | |
| | | | | |
| Aktiekapitalen består af 500 aktier á nom. kr. 1.000. | | | | |
| | 1/10 2016 | 30/9 2017 | Afdrag | Restgæld |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | Gæld i alt | Gæld i alt | næste år | efter 5 år |
| Prioritetsgæld | 14.633.078 | 14.056.631 | 595.797 | 11.122.000 |
| Deposita | 874.132 | 890.871 | 0 | 0 |
| | 15.507.210 | 14.947.502 | 595.797 | 11.122.000 |

Kursværdien på prioritetsgælden andrager pr. 30. september kr. 14.440.310.

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 14.440.310 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 51.139.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.