

## Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S

Theresavej 1  
7400 Herning

CVR-nr. 31 59 26 66

## ÅRSRAPPORT

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 26/2 2019



Carina Hopff Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26/2 2019

### 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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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.

##### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver det usædvanlige forhold at selskabet har omklassificeret ejendom og grundstykke fra beholdning til anlægsaktiv og efterfølgende opskrevet ejendommene til dagsværdi efter Årsregnskabslovens §41. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

##### 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 regnskabsbrugere 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 26/2 2019

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard  
statsaut. revisor  
mne6143

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S Theresavej 1 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 59 26 66
	Stiftet: 1. juli 2008
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Carna Hopff Pedersen, formand Mads Dissing Pedersen Rasmus Dissing Pedersen
<b>Direktion</b>	Rasmus Dissing Pedersen
<b>Revisor</b>	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.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har, efter frasalg af hovedbygning, omklassificeret ejendom og grundstykke fra beholdning til anlægsaktiv. Selskabet har efterfølgende opskrevet ejendommene til dagsværdi efter Årsregnskabslovens §41. Dagsværdien er opgjort på baggrund af allerede indgået aftale om salg af 49% af selskabets kapitalandele. I denne forbindelse er ejendommens værdi forhandlet mellem uafhængige parter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat af udlejningsejendommen er på niveau med det forventede og anses som tilfredsstillende. Selskabet har i september 2019 solgt en udlejningsejendom. Selskabet har i den forbindelse realiseret et væsentligt tab.

Bortset herfra vurderer ledelsen årets resultat 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 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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, andre driftsindtægter, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter henholdsvis huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og omsætning i forbindelse med salg af ejendomme som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at der sker risikoovergang i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Ændringer i beholdninger

Ejendomme som sælges indregnes i vareforbrug, som ændring i beholdninger af ejendomme.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 Dissing Company 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi efter §41. Et beløb svarende til opskrivningen fradraget udskudt skat indregnes direkte i posten »Reserve for opskrivning« under egenkapitalen.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40-50 år	38.987.334

### Varebeholdninger

Varebeholdninger bestående af grunde og bygninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Selskabets tilbageværende ejendom har ændret karakter og flyttes til anlægsaktiver.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivning

Reserve for opskrivning til dagsværdi efter Årsregnskabslovens § 41 omfatter opskrivning af ejendomme til dagsværdi reduceret med udskudt skat.

Reserven kan ikke elimineres med underskud eller formindskes på anden måde, med mindre ejendomme sælges, nedskrives eller værdien i øvrigt reduceres ved afskrivninger.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatte.

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 nettorealisation sværdi.

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	2018/19	2017/18 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-4.465.897</b>	<b>1.021</b>
Andre finansielle indtægter.....	20.629	4
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	6.767	4
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-25.244	-21
Andre finansielle omkostninger.....	-353.974	-158
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-4.817.719</b>	<b>850</b>
Skat af årets resultat.....	1.060.331	-176
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-3.757.388</b>	<b>674</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	31.610.000	0
Overført resultat.....	-35.367.388	674
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-3.757.388</b>	<b>674</b>

**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2019	2018 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger .....	45.325.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>45.325.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>45.325.000</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger .....	0	51.174
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>51.174</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	83.249	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	9.882.669	338
Andre tilgodehavender .....	1.461.664	83
Periodeafgrænsningsposter .....	232.849	243
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>11.660.431</b>	<b>664</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>110.163</b>	<b>1.514</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>11.770.594</b>	<b>53.352</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>57.095.594</b>	<b>53.352</b>

**Balance 30. september**  
**PASSIVER**

Note	2019	2018 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	500.000	500
Reserve for opskrivninger.....	18.862.658	0
Overført resultat.....	365	35.368
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	31.610.000	0
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>50.973.023</b>	<b>35.868</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	5.819.000	1.806
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>5.819.000</b>	<b>1.806</b>
Prioritetsgæld.....	0	12.890
Deposita .....	36.666	908
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>36.666</b>	<b>13.798</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	588
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	19.999	18
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	1.160
Selskabsskat.....	246.906	0
Anden gæld.....	0	114
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>266.905</b>	<b>1.880</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>303.571</b>	<b>15.678</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>57.095.594</b>	<b>53.352</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

### 1 Usædvanlige forhold

Selskabet har, efter frasalg af hovedbygning, omklassificeret ejendom og grundstykke fra beholdning til anlægsaktiv. Selskabet har efterfølgende opskrevet ejendommene til dagsværdi efter Årsregnskabslovens §41. Dagsværdien er opgjort på baggrund af allerede indgået aftale om salg af 49% af selskabets kapitalandele. I denne forbindelse er ejendommens værdi forhandlet mellem uafhængige parter.

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. oktober 2018.....	0
Årets tilgang.....	21.142.105
Afgang .....	0
	<hr/>
<b>Kostpris 30. september 2019 .....</b>	<b>21.142.105</b>
	<hr/>
Opskrivninger .....	24.182.895
	<hr/>
<b>Opskrivninger 30. september 2019.....</b>	<b>24.182.895</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2018.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af-/nedskrivninger.....	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2019 .....</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019 .....</b>	<b>45.325.000</b>
	<hr/> <hr/>



## Noter

	1/10 2018	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2019
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	500.000	0	0	500.000
Reserve for opskrivninger.....	0	18.862.658	0	18.862.658
Overført resultat.....	35.367.753	0	-35.367.388	365
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	0	31.610.000	31.610.000
	<u>35.867.753</u>	<u>18.862.658</u>	<u>-3.757.388</u>	<u>50.973.023</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á nom. kr. 1.000.

	1/10 2018 Gæld i alt	30/9 2019 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	13.477.761	0	0
Deposita .....	907.945	36.666	0
	<u>14.385.706</u>	<u>36.666</u>	<u>0</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser andrager kr. 0.