

Dalsgaard Ejendomsselskab A/S
Hvidbjergvej 35C, Høll, 7080 Børkop

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 31 59 26 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

14 / 6 - 2016



Tom Dalsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Dalsgaard Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 14. marts 2016

Direktion



Tom Dalsgaard

Bestyrelse



Rasmus Dalsgaard
formand



Kathrine Dalsgaard Henneberg



Tom Dalsgaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til aktionæren i Dalsgaard Ejendomsselskab A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Dalsgaard Ejendomsselskab A/S 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Kolding, den 14. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Dalsgaard Ejendomsselskab A/S Hvidbjergvej 35C Høll 7080 Børkop
	CVR-nr.: 31 59 26 90
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
Bestyrelse	Rasmus Dalsgaard, formand Kathrine Dalsgaard Henneberg Tom Dalsgaard
Direktion	Tom Dalsgaard
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Modervirksomhed	Dalsgaard Investering A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dalsgaard Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

Småaktiver med en forventet anskaffelsessum under 12.800 kr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende, ejendom for ejendom, til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dalsgaard Ejendomsselskab A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	523.647	414.708
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.169	-25.535
Driftsresultat	-1.512.522	389.173
Andre finansielle indtægter	3	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-53.240	-64.907
Resultat før skat	-1.565.759	324.266
3 Skat af årets resultat	351.068	-73.077
Årets resultat	-1.214.691	251.189
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	251.189
Disponeret fra overført resultat	-1.214.691	0
Disponeret i alt	-1.214.691	251.189

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.833	8.175
5	Investeringsjendomme	9.500.000	11.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.534.833</u>	<u>11.508.175</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.534.833</u>	<u>11.508.175</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	22.365	22.280
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>30.947</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.365</u>	<u>53.227</u>
	Likvide beholdninger	<u>265.959</u>	<u>74.545</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>288.324</u>	<u>127.772</u>
	Aktiver i alt	<u>9.823.157</u>	<u>11.635.947</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
7	Overført resultat	3.102.842	4.317.533
	Egenkapital i alt	<u>4.102.842</u>	<u>5.317.533</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.075.640	1.533.890
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.075.640</u>	<u>1.533.890</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.836.880	3.474.127
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.836.880</u>	<u>3.474.127</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	206.114	339.152
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	280.076	280.076
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	98.222	556.220
	Anden gæld	205.383	116.949
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>807.795</u>	<u>1.310.397</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.644.675</u>	<u>4.784.524</u>
	 Passiver i alt	 <u>9.823.157</u>	 <u>11.635.947</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

	2015	2014
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.000	18.000
Andre finansielle omkostninger	51.240	46.907
	53.240	64.907
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	107.182	81.710
Regulering af udskudt skat	-458.250	-8.633
	-351.068	73.077
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	36.962	36.962
Tilgang i årets løb	38.000	0
Kostpris ultimo	74.962	36.962
Af- og nedskrivninger primo	-28.787	-19.544
Årets af-/nedskrivninger	-11.342	-9.243
Af- og nedskrivninger ultimo	-40.129	-28.787
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.833	8.175

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.500.000	13.500.000
Kostpris ultimo	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Regulering til dagsværdi primo	-2.000.000	-2.000.000
Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-4.000.000</u>	<u>-2.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.500.000</u>	<u>11.500.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,9%

6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.317.533	4.066.344
Årets overførte overskud eller underskud	-1.214.691	251.189
	<u>3.102.842</u>	<u>4.317.533</u>

Noter

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	<u>206.114</u>	<u>3.011.299</u>	<u>4.042.994</u>	<u>3.813.279</u>
	206.114	3.011.299	4.042.994	3.813.279

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.043 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**10. Eventualposter
Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået en finansiel leasingkontrakt med en restløbetid på 14 måneder og en samlet leasingsydelse på 123 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dalsgaard Investering af 30. august 2013 II ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.