

Ejendomsselskabet Dalgas A/S

Theresavej 1
7400 Herning

CVR-nr. 31 77 32 88

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den / 2017

Carna Hopff Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
--------------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Dalgas 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den / 2017

Direktion

Rasmus Dissing Pedersen

Bestyrelse

Carna Hopff Pedersen
Formand

Mads Dissing Pedersen

Rasmus Dissing Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dalgas A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalgas A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den / 2017

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Heesgaard
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Dalgas A/S Theresavej 1 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 77 32 88 Stiftet: 1. oktober 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
Væsentligste aktiviteter	Selskabets aktivitet er opførelse, drift og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalgas A/S for 2015/16 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendoms driftsomkostning er nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til advokat, revisor, administration, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 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.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
BRUTTORESULTAT	5.337.281	5.509
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-954.644	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-346.316	-41
Andre finansielle indtægter.....	819	13
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.459	22
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-81.434	-127
Andre finansielle omkostninger.....	-512.618	-714
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	3.465.547	4.662
Skat af årets resultat	-762.426	-1.106
ÅRETS RESULTAT	2.703.121	3.556
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	7.000.000	0
Overført resultat	-4.296.879	3.556
DISPONERET I ALT	2.703.121	3.556

Balance 30. september**AKTIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
Investeringsejendomme	64.351.000	65.306
Materielle anlægsaktiver	64.351.000	65.306
ANLÆGSAKTIVER	64.351.000	65.306
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	50.422	630
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.682.425	1.194
Andre tilgodehavender	110.882	187
Tilgodehavender	2.843.729	2.011
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	9.517
Værdipapirer og kapitalandele	0	9.517
Likvide beholdninger	6.036.068	1.968
OMSÆTNINGSAKTIVER	8.879.797	13.496
AKTIVER	73.230.797	78.802

Balance 30. september

PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	8.378.240	12.675
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	7.000.000	0
2 EGENKAPITAL.....	15.878.240	13.175
Hensættelse til udskudt skat.....	231.000	456
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	231.000	456
Prioritetsgæld.....	52.071.498	51.725
Deposita	2.660.226	2.660
3 Langfristede gældsforpligtelser	54.731.724	54.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.000	23
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.058.587	10.289
Anden gæld.....	308.246	474
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.389.833	10.786
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	57.121.557	65.171
PASSIVER.....	73.230.797	78.802
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

2014/15
2015/16 kr. 1.000

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Målingen af investeringsejendommene er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav på 7,5% for selskabets ejendom.

2 Egenkapital	1/10 2015	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2016
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	12.675.119	-4.296.879	8.378.240
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	7.000.000	7.000.000
	<u>13.175.119</u>	<u>2.703.121</u>	<u>15.878.240</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

500 aktier á nom 1.000 kr	500.000
	<u>500.000</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 30/9 2016	Dagsværdi 30/9 2016	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	51.689.000	52.071.498	38.929.000
Deposita	2.660.226	2.660.226	0
	<u>54.349.226</u>	<u>54.731.724</u>	<u>38.929.000</u>

Noter

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 51.689.000, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 64.351.000.