

Dalum Ejendomsselskab ApS

Majas Allé 3, 5250 Odense SV

CVR-nr. 32 28 94 87

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 til 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 26/11 2016



Jan Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Den ikke uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |

Årsregnskab

| | |
|--|----|
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september | 5 |
| Balance 30. september | 6 |
| Noter til årsrapporten | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Dalum Ejendomsselskab ApS.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 25. november 2016

Direktion


Jan Allan Nielsen


Bestyrelse


Jan Allan Nielsen

Per Nielsen


Søren Skov


Søren Nielsen


Erik Rasmussen


Den ikke uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Dalum Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalum Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

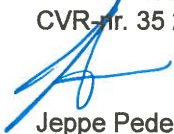
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi er ikke uafhængige.

Odense, den 25. november 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Jeppe Pedersen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------|---|
| Selskabet | Dalum Ejendomsselskab ApS Majas Allé 3 5250 Odense SV CVR-nr.: 32 28 94 87 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemsted: Odense |
| Bestyrelse | Jan Allan Nielsen Per Nielsen Søren Skov Søren Nielsen Erik Rasmussen |
| Direktion | Jan Allan Nielsen |
| Revisor | Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne køb/salg og udlejning af fast ejendom, investering, formueforvaltning samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 872.790, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.387.251.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 858.416 | 498.690 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 644.215 | 686.727 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.502.631 | 1.185.417 |
| Finansielle omkostninger | | -406.285 | -297.109 |
| Resultat før skat | | 1.096.346 | 888.308 |
| Skat af årets resultat | 1 | -223.556 | -160.664 |
| Årets resultat | | 872.790 | 727.644 |
| Overført resultat | | 872.790 | 727.644 |
| | | 872.790 | 727.644 |

Balance 30. september

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 18.118.180 | 12.050.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 18.118.180 | 12.050.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 18.118.180 | 12.050.000 |
| Andre tilgodehavender | | 4.014 | 1.539 |
| Tilgodehavender | | 4.014 | 1.539 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 4.014 | 1.539 |
| Aktiver i alt | | 18.122.194 | 12.051.539 |

Balance 30. september

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 250.000 | 250.000 |
| Overført resultat | | 3.137.251 | 2.264.461 |
| Egenkapital | 3 | 3.387.251 | 2.514.461 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 583.300 | 469.700 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 583.300 | 469.700 |
| Banker | | 530.340 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.945.915 | 7.735.524 |
| Selskabsskat | | 91.956 | 31.564 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 12.568.211 | 7.767.088 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 103.550 | 39.979 |
| Banker | | 128.514 | 289.262 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 627.459 | 409.800 |
| Selskabsskat | | 64.090 | 0 |
| Anden gæld | | 659.819 | 561.249 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.583.432 | 1.300.290 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 14.151.643 | 9.067.378 |
| Passiver i alt | | 18.122.194 | 12.051.539 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Noter til årsrapporten

1 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | 109.956 | 47.564 |
| Årets udskudte skat | 113.600 | 113.100 |
| | <u>223.556</u> | <u>160.664</u> |

2 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme kr. |
|--|-----------------------------------|
| Kostpris 1. oktober | 9.841.641 |
| Tilgang i årets løb | <u>5.505.765</u> |
| Kostpris 30. september | <u>15.347.406</u> |
| Værdireguleringer 1. oktober | 2.208.359 |
| Årets værdireguleringer | <u>562.415</u> |
| Værdireguleringer 30. september | <u>2.770.774</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>18.118.180</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Markedsværdien er beregnet ud fra en afkastbaseret model, dvs. værdien opgøres på grundlag af ejendommenes forventede driftsafkast og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold på den enkelte ejendom. Afkastkravet er fastsat til 5,25%

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

| | Selskabskapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober | 250.000 | 2.264.461 | 2.514.461 |
| Årets resultat | 0 | 872.790 | 872.790 |
| Egenkapital 30. september | 250.000 | 3.137.251 | 3.387.251 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober kr. | Gæld 30. september kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Banker | 0 | 583.640 | 53.300 | 310.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.754.524 | 11.996.165 | 50.250 | 11.738.000 |
| Selskabsskat | 52.543 | 91.956 | 0 | 0 |
| | 7.807.067 | 12.671.761 | 103.550 | 12.048.000 |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.580, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 18.118.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.250.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.250.000 til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dalum Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.