

# **EJENDOMSSELSKABET DALGASGADE 24 ApS**

Borgdalsvej 17  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/05/2017**

---

**Klaus Dam**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET DALGASGADE 24 ApS  
Borgdalsvej 17  
8600 Silkeborg

CVR-nr: 33970137  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Handelsbanken  
Søndergade 13  
8600 Silkeborg  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 – 31-12-2016 for Ejendomsselskabet Dalgasgade 24 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 – 31-12-2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket min konklusion, henleder jeg opmærksomheden på, at selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Selskabet skal jf. Selskabslovens § 119 afholde generalforsamling senest 6 måneder efter konstatering af kapitaltabet, hvor der skal redegøres for kapitaltabets økonomiske stilling og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes.

Jeg gør opmærksom på oplysninger i note 3 samt i ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at selskabet fortsatte drift er betinget af at selskabet retablerer egenkapitalen gennem fremtidige resultater. Selskabets ledelse har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Jeg har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg den 27-04-2017

Klaus Dam

, den

## Direktion

Klaus Dam

Direktør

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet

Virksomheden har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er således omfattet af selskabslovens § 119.

Ledelsen forventer igennem fremtidig drift, at kunne retablere egenkapitalen. Selskabets ledelse forventer at fremtidigt likviditetsbehov vil blive imødebet.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes I resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivers 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerende afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden

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 og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32

### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med levering af ydelsen. Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, administration mv.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier.

Bygninger	Brugstid 50 år	Restværdi 1.140 t. kr.
-----------	-------------------	---------------------------

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat.**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling). Sambeskatning mellem administrationselskabet og datterselskaberne ophørte pr. 31. december 2013.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerende af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at tage i brug.

Aktiver med en anskaffelsessum på under den skattemæssige grænse for småaktiver, samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Deposita er medtaget til kostpris

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheden inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrente lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og de nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte

acontoskatter.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og – forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

....

....



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		10.000	30.000
Ejendomsomkostninger .....		-37.907	-39.288
Administrationsomkostninger .....		-2	-507
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-27.909</b>	
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>			<b>-9.795</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-15.200	-15.200
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-43.109</b>	<b>-24.995</b>
Andre finansielle indtægter .....		56.375	958
Øvrige finansielle omkostninger .....		-124.487	-121.643
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-111.221</b>	<b>-145.680</b>
Skat af årets resultat .....		24.469	28.300
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-86.752</b>	<b>-117.380</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-86.752	-117.380
<b>I alt .....</b>		<b>-86.752</b>	<b>-117.380</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		3.102.562	3.117.762
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.102.562</b>	<b>3.117.762</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.102.562</b>	<b>3.117.762</b>
Udskudte skatteaktiver .....		199.769	175.300
Andre tilgodehavender .....		0	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>199.769</b>	<b>175.300</b>
Likvide beholdninger .....		47.727	74.135
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>247.496</b>	<b>249.435</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.350.058</b>	<b>3.367.197</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		-759.694	-672.942
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-679.694</b>	<b>-592.942</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.000.000	3.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	56.375
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	2	1.029.752	903.764
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.029.752</b>	<b>960.139</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.029.752</b>	<b>3.960.139</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.350.058</b>	<b>3.367.197</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	-672.942	-592.942
Årets resultat .....		-86.752	-86.752
Egenkapital, ultimo .....	80.000	-759.694	-679.694

Virksomhedskapitalen består af 800 stk. anparter af nominelt kr. 100  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Kreditor har ret til at konvertere sit tilgodehavende til kapitalandele i perioden 1.4.2018-1.4.2019  
Evt. restbeløb forfalder til indfrielse 1.4-2019

Forfald	Efter 1 år kr.	Inden for 1 år kr.	Efter 5 år kr.
Anden gæld	3.000.000	0	0
	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2016 kr.	2015 kr.
Skyldig merværdiafgift	2500	2124
Skyldige omkostninger	1737	612
Ejendomsudvikling af 20/11 Aps.	62797	60381
Klaus Dam personligt	712693	685282
Sejs Bakker Camping	250025	155365
Total	1029752	903764

## 3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Virksomheden har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er således omfattet af selskabslovens §119.

Ledelsen forventer igennem fremtidig drift, at kunne retablere egenkapitalen.

Selskabets ledelse forventer at fremtidigt likviditetsbehov vil blive imødebet.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for anden gæld er der ydet følgende:

Ejerpantebrev stort kr. 3.000.000 med pant i ejendommen Dalgasgade 25, Silkeborg.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.117.762