

**Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS**

**c/o Morten Hansen  
Holme Parkvej 93  
8270 Højbjerg**

**CVR-nr. 35 23 33 77**

**Årsrapport for 2015**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 02/04 2016

---

Morten Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance 31. december 2015	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS  
c/o Morten Hansen  
Holme Parkvej 93  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 35 23 33 77  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Aarhus

### **Direktion**

Morten Hansen  
Michael Dahlgaard

### **Revisor**

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Dahlgaard og Hansen Ejendomme 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. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 9. marts 2016

## **Direktion**

Morten Hansen

Michael Dahlgaard

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til kapitalejerne i Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske 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 selskabets 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, selskabet 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.

Horsens, den 9. marts 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med udlejning for øje samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendommen. Værdiansættelsen er baseret på en belåning fra realkreditinstitut primo 2016 samt vurdering fra ejendomsmægler.

Der henvises til note 1 for yderligere omtale herom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.113.157, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.233.786.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dahlgaard og Hansen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabets ledelse har med henvisning til det retvisende billede valg at ændre regnskabspraksis omkring grunde og bygninger så de indregnes som investeringsejendomme. Det betyder, at grunde og bygninger som tidligere var indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, nu indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen jf. årsregnskabslovens § 38. Det skyldes, at selskabets hovedaktivitet er investeringsaktivitet. Ændringen er alene gennemført ved overflytning af opskrivninger og af- og nedskrivninger til værdireguleringer 1. januar 2015. Ændringen har forbedret årets resultat før og efter skat med henholdsvis 1.418 t.kr. og 1.094 t.kr. Ændringen har samtidig forbedret egenkapitalen med 1.094 t.kr. og øget balancesummen pr. 31. december 2015.

Sammenligningstillene er ikke tilpasset, jf. årsregnskabslovens § 55, stk. 2, da det ikke er muligt at opgøre en dagsværdi med tilbagevirkende kraft.

### 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>50.961</b>	<b>55</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>(9)</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>50.961</b>	<b>46</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.418.063</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.469.024</b>	<b>46</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(41.899)</u>	<u>(34)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.427.125</b>	<b>12</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(313.968)</u>	<u>(2)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>1.113.157</b></u>	<u><b>10</b></u>

**Resultatdisponering**

Overført resultat		<u>1.113.157</u>	<u>10</u>
		<u><b>1.113.157</b></u>	<u><b>10</b></u>

**Balance 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	884
Investeringsejendomme		3.350.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>3.350.000</u>	<u>884</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.350.000</u>	<u>884</u>
Andre tilgodehavender		133.438	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>133.438</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>133.438</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.483.438</u>	<u>884</u>

**Balance 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		100.000	100
Overført resultat		1.133.786	21
<b>Egenkapital</b>	5	<u>1.233.786</u>	<u>121</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	319.786	6
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>319.786</u>	<u>6</u>
Banker		1.805.956	735
Anden gæld		106.800	5
Deposita		17.110	17
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.929.866</u>	<u>757</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.929.866</u>	<u>757</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>3.483.438</u>	<u>884</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	100.000	20.629	120.629
Årets resultat	0	1.113.157	1.113.157
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>100.000</b>	<b>1.133.786</b>	<b>1.233.786</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af belåning fra realkreditinstitut primo 2016, samt vurdering af ejendomsmægler.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	41.899	34
	<u>41.899</u>	<u>34</u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	313.968	2
	<u>313.968</u>	<u>2</u>

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	0
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	883.796
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Tilgang i årets løb	1.048.141
Kostpris 31. december 2015	<u>1.931.937</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Værdireguleringer 1. januar 2015	0
Årets værdireguleringer	1.418.063
Værdireguleringer 31. december 2015	1.418.063
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>3.350.000</b>

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 100.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	kr.	t.kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	5.818	4
Hensat i året	313.968	2
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<b>319.786</b>	<b>6</b>
Materielle anlægsaktiver	346.056	0
skyldige omkostninger vedr. ejendommene	(22.000)	0
Skattemæssigt underskud	(4.270)	6
	<b>319.786</b>	<b>6</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 1.806, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 3.350.