

**Dalmose Invest ApS****Vestergade 6****8850 Bjerringbro****CVR-nummer 36 01 54 97****Årsrapport****1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *1. juni*



Ulrik Dalmose

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Dalmose Invest ApS  
Vestergade 6  
8850 Bjerringbro

Telefon:	87 73 50 88
E-mail:	dalmose@ud-vinduer.dk
Hjemstedskommune:	Viborg
CVR-nummer:	36 01 54 97
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Ulrik Dalmose

### Pengeinstitutter

Langå Sparekasse  
Bredgade 10  
8870 Langå

Arbejdernes Landsbank  
Østervold 18  
8900 Randers C

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Dalmose Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 1. januar 2016 - 31. december 2016.

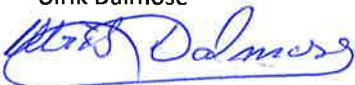
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, 21. maj 2017

**Direktionen:**

Ulrik Dalmose



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Dalmose Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dalmose Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, 21. maj 2017

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

  
Jesper Thorup  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.237.818</b>	<b>1.197</b>
1	Personaleomkostninger	-300.000	-308
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	99.796	22
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-71.365	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>966.249</b>	<b>910</b>
	Finansielle indtægter	128.607	100
	Finansielle omkostninger	-199.430	-212
	<b>Resultat før skat</b>	<b>895.426</b>	<b>798</b>
2	Skat af årets resultat	-197.809	-188
	<b>Årets resultat</b>	<b>697.617</b>	<b>610</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	103.400	0
	Overført resultat	594.217	610
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>697.617</b>	<b>610</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Grunde og bygninger	11.608.243	11.972
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.608.243</b>	<b>11.972</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.608.243</b>	<b>11.972</b>
	Andre tilgodehavender	1.881.072	1.826
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.881.072</b>	<b>1.826</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.440.613	5.374
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>5.440.613</b>	<b>5.374</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.410.973</b>	<b>2.046</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.732.658</b>	<b>9.247</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.340.900</b>	<b>21.219</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overkurs ved emission	10.506.734	10.507
	Overført resultat	1.529.537	935
	Foreslået udbytte	103.400	0
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.639.671</b>	<b>11.942</b>
5	Hensættelser til udskudt skat	225.807	220
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>225.807</b>	<b>220</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.281.594	7.875
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.281.594</b>	<b>7.875</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	493.186	471
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14
	Selskabsskat	121.554	184
	Anden gæld	565.088	515
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.193.828</b>	<b>1.183</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.701.229</b>	<b>9.277</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.340.900</b>	<b>21.219</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016		2015			
	DKK		1.000 DKK			
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>					
	Løn og gager	300.000		308		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>300.000</b>		<b>308</b>		
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	2		2		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>					
	Skat af årets resultat	191.554		184		
	Regulering af udskudt skat	6.255		5		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>197.809</b>		<b>188</b>		
<b>3</b>	<b>Grunde og bygninger</b>					
	Kostpris 1. januar	11.972.151		11.214		
	Tilgang i årets løb	0		758		
	Afgang i årets løb	-363.908		0		
	Kostpris 31. december	11.608.243		11.972		
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>11.608.243</b>		<b>11.972</b>		
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
		<b>hedskapi-</b>	<b>ved emis-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
		<b>tal</b>	<b>sion</b>			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	500	10.507	935	0	11.942
	Årets resultat	0	0	594	103	698
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>10.507</b>	<b>1.530</b>	<b>103</b>	<b>12.640</b>
<b>5</b>	<b>Hensættelser til udskudt skat</b>					
	Hensættelser til udskudt skat, primo	219.552		215		
	Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	6.255		5		
	<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>225.807</b>		<b>220</b>		

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 25.000 eller multipla heraf.

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.268.502	5.774
<b>7 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo	183.629	111
Betalt restskat	-183.629	-111
Skat af årets resultat	191.554	184
Betalt ordinær acontoskat	-70.000	0
Skyldig skat indeværende år	<u>121.554</u>	<u>184</u>
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b><u>121.554</u></b>	<b><u>184</u></b>
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 9.635, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 5.500.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som vedrører lejeindtægter fra udlejningsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen excl. moms.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætningen/-lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger og er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommenes drift og administrationsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabets ejendomme er udlejningsejendomme til erhverv og privat. Afkastkravet er fastsat til 5-10% under hensyntagen til ejendommenes størrelser, anvendelse, beliggenhed og lejesammensætning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld måles 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs-

## Anvendt regnskabspraksis

---

sig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.