

**Dalmose Invest ApS**

**Vestergade 6**

**8850 Bjerringbro**

**CVR-nummer 36 01 54 97**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. april 2016



Ulrik Dalmose

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## 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 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Ulrik Dalmose

### Pengeinstitutter

Langå Sparekasse  
Bredgade 10  
8870 Langå

Arbejdernes Landsbank  
Østervold 18  
8900 Randers C

### Advokat

Advokatfirmaet Egsgaard  
Nørregade 8 F  
8850 Bjerringbro

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, 17. marts 2016

**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 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, 17. marts 2016

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

  
Jesper Thorup  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

### 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

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger ved udlejning samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

posterings direkte på egenkapitalen.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

### 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

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.196.535</b>	<b>923</b>
1	Personaleomkostninger	-308.416	-300
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	22.080	-122
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>910.199</b>	<b>501</b>
	Finansielle indtægter	100.361	156
	Finansielle omkostninger	-212.224	-217
	<b>Resultat før skat</b>	<b>798.335</b>	<b>441</b>
2	Skat af årets resultat	-188.486	-116
	<b>Årets resultat</b>	<b>609.849</b>	<b>325</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	609.849	325
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>609.849</b>	<b>325</b>



Note	<b>Balance</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	11.972.151	11.214
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.972.151</b>	<b>11.214</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.972.151</b>	<b>11.214</b>
	Andre tilgodehavender	1.826.284	1.884
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.826.284</b>	<b>1.884</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.374.425	5.347
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>5.374.425</b>	<b>5.347</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.046.320</b>	<b>2.518</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.247.028</b>	<b>9.749</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.219.179</b>	<b>20.963</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overkurs ved emission	10.506.734	10.507
	Overført resultat	935.320	325
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.942.054</b>	<b>11.332</b>
4	Hensættelser til udskudt skat	219.552	215
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>219.552</b>	<b>215</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.874.576	8.367
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.874.576</b>	<b>8.367</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	470.619	466
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14
6	Selskabsskat	183.629	111
	Anden gæld	514.749	458
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.182.997</b>	<b>1.049</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.277.125</b>	<b>9.631</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.219.179</b>	<b>20.963</b>
7	Hovedaktivitet		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Løn og gager	308.416	300		
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>308.416</b>	<b>300</b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	183.629	143		
Regulering af udskudt skat	4.857	-27		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>188.486</b>	<b>116</b>		
<b>3 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	10.507	325	11.332
Årets resultat	0	0	610	610
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>10.507</b>	<b>935</b>	<b>11.942</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 25.000 eller multipla heraf.				
<b>4 Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat, primo		214.695		242
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat		4.857		-27
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>		<b>219.552</b>		<b>215</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		5.774.008		6.278
<b>6 Selskabsskat</b>				
Selskabsskat, primo		110.704		0
Betalt restskat		-110.704		0
Skat af årets resultat		183.629		143
Betalt frivillig acontoskat		0		-32
Skyldig skat indeværende år		183.629		111
<b>Selskabsskat i alt</b>		<b>183.629</b>		<b>111</b>

<b>Noter</b>	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

---

**7 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

**8 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 9.635, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 5.500.