

Dalgasgade 8 Herning ApS
Nørre Allé 44, 7400 Herning

CVR-nr. 36 44 53 78

Årsrapport
2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017

Niels Kofoed
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Dalgasgade 8 Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2017

Direktion

Niels Kofoed

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Dalgasgade 8 Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalgasgade 8 Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 Deres 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, De 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.

Ikast, den 30. maj 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Kenn Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dalgasgade 8 Herning ApS Nørre Allé 44 7400 Herning
	CVR-nr.: 36 44 53 78
	Stiftet: 26. november 2014
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Kofoed
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken, Østergade 2, 7400 Herning
Modervirksomhed	Holdingselskabet af 7/8 Herning ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og udlejning af ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Såfremt de anvendte afkastkrav på 5,0 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 1.115 t.kr. efter skat.

Under henvisning til investeringsejendommenes beliggenhed, udlejningsprocenter m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 126 t.kr. mod 1.043 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dalgasgade 8 Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dalgasgade 8 Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	260.172	405.213
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.051.920
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-947	-947
Driftsresultat	259.225	1.456.186
2 Øvrige finansielle omkostninger	-97.656	-105.560
Resultat før skat	161.569	1.350.626
3 Skat af årets resultat	-36.014	-307.665
Årets resultat	125.555	1.042.961
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	125.555	1.042.961
Disponeret i alt	125.555	1.042.961

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendom	<u>8.575.250</u>	<u>8.575.250</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.575.250</u>	<u>8.575.250</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.575.250</u>	<u>8.575.250</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	33.019	11.080
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.177</u>	<u>7.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>40.196</u>	<u>18.080</u>
	Likvide beholdninger	<u>704.229</u>	<u>634.129</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>744.425</u>	<u>652.209</u>
	Aktiver i alt	<u>9.319.675</u>	<u>9.227.459</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	1.324.987	1.199.432
	Egenkapital i alt	1.374.987	1.249.432
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	237.000	237.000
	Hensatte forpligtelser i alt	237.000	237.000
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.784.023	5.837.585
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.699.391	1.580.478
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.483.414	7.418.063
	Kortfristet del af langfristet gæld	55.941	50.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	2.900
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.093	55.215
	Selskabsskat	36.014	71.351
	Anden gæld	117.226	143.498
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	224.274	322.964
	Gældsforpligtelser i alt	7.707.688	7.741.027
	Passiver i alt	9.319.675	9.227.459

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet udfra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 4.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning eller måling.

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	48.248	46.653
Andre finansielle omkostninger	49.408	58.907
	97.656	105.560

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	36.014	70.665
Årets regulering af udskudt skat	0	237.000
	36.014	307.665

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
4. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	7.523.330	7.523.330
Kostpris 31. december	7.523.330	7.523.330
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.051.920	0
Årets regulering til dagsværdi	0	1.051.920
Regulering til dagsværdi 31. december	1.051.920	1.051.920
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.575.250	8.575.250

Investeringsejendom består af en udlejningsejendom i Herning, som er anskaffet i 2014. Ejendommen er fuldt udlejet.

Den årlige leje udgør 493 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastkravene er vurderet i forhold til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 5 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En ændring af afkastkravet med +/- 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med -1.429 t.kr. / + 2.144 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med -1.115 t.kr. / + 1.672 t.kr.

	31/12 2016	31/12 2015
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000
	50.000	50.000

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.199.432	156.471
Årets overførte overskud eller underskud	125.555	1.042.961
	1.324.987	1.199.432
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.839.964	5.887.585
Heraf forfalder inden for 1 år	-55.941	-50.000
	5.784.023	5.837.585
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.608.277	5.711.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.911 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.575 t.kr.

Der er tinglyst salgs- og pantsætningsforbud.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kofoed af 10/5 Holding ApS, CVR-nr. 10135729 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.