

**Dalsgård Bolig ApS  
Hadrupvej 82, Vedslet  
8732 Hovedgård**

**CVR-nr. 37 83 06 82**

---

**Årsrapport for 2016**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27.4.17

*John Dalsgård*  
\_\_\_\_\_  
John Dalsgård  
dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Dalsgård Bolig 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 27. 4. 2017

### Direktion



John Dalsgård  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Dalsgård Bolig ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalsgård Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 27.4.2017

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

  
Henrik Sørensen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dalsgård Bolig ApS  
Hadrupvej 82, Vedslet  
8732 Hovedgård

Telefon: 2012 4094  
E-mail: johndalsgaard@outlook.dk

CVR-nr.: 37 83 06 82  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 27. juni 2016  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

John Dalsgård, direktør

### Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er erhvervelse, drift og udlejning af boligejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 450.140, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 904.269.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dalsgård Bolig ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i danske kroner.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter, der indregnes således at de svarer til regnskabsperioden og ud fra gældende lejekontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, service-abonnementer, renholdelse og ejendomsservice. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5-5,5%, hvilket er sammenholdt med anderkendte markedsrapporter for boligudlejningsejendomme i Horsens C.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>214.315</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.125
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>206.190</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	447.068
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>653.258</b>
Finansielle indtægter	2	22.078
Finansielle omkostninger	3	-93.041
<b>Resultat før skat</b>		<b>582.295</b>
Skat af årets resultat	4	-132.155
<b>Årets resultat</b>		<b>450.140</b>
Foreslået udbytte		100.000
Overført resultat		350.140
		<b>450.140</b>

**Balance pr. 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	5	<u>7.100.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.100.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.878
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.558
Andre tilgodehavender		<u>23.150</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>47.586</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>161.596</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>209.182</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.309.182</u></u>

**Balance pr. 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		50.000
Overkurs ved emission		404.129
Overført resultat		350.140
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>100.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>904.269</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>354.677</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>354.677</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.841.208
Deposita		<u>161.300</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>6.002.508</u></b>
Banker		1.779
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.461
Selskabsskat		<u>35.488</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>47.728</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.050.236</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>7.309.182</u></u></b>
Eventualposter m.v.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

**Noter**

	<u>2016</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>	
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>450.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>450.000</u></b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-2.932</u>
<b>Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme</b>	<b><u>-2.932</u></b>
	<b><u><u>447.068</u></u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Valutakursgevinster	<u>22.078</u>
	<b><u>22.078</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>93.041</u>
	<b><u>93.041</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	35.488
Årets udskudte skat	<u>96.667</u>
	<b><u><u>132.155</u></u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	6.650.000
Kostpris 31. december 2016	6.650.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	0
Årets værdireguleringer	450.000
Værdireguleringer 31. december 2016	450.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>7.100.000</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet ejer to boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Horsens. Ejendommene værdiansættes til en forrentning på mellem 5-5,5%.

En nedsættelse af forrentningsprocenten på 0,25% medfører en øget prissætning på t.kr. 366, en øget forrentningsprocent på 0,25% point vil medføre en lavere prissætning på t.kr. 333.

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	404.129	0	0	454.129
Årets resultat	0	0	350.140	100.000	450.140
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>50.000</b>	<b>404.129</b>	<b>350.140</b>	<b>100.000</b>	<b>904.269</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	5.841.208	0	0
Deposita	0	161.300	0	0
	<b>0</b>	<b>6.002.508</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dalsgård Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.002, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 7.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 200.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 200.000 til sikkerhed for engagement med banken.