

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

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

---

**Årsrapport for 2018**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den *24/5-19*

*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           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 | 11          |
| Balance pr. 31. december 2018                   | 12          |
| Noter til årsrapporten                          | 14          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 24/5-19

### 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 2018 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 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 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 24.5.2019

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

  
Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

## 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 2018

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**

#### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 412.966, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.315.594.

### **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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### 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.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle 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 indika-tion 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 indivi-duelt 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>kr. | <u>2017</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   |             | <b>349.863</b>     | <b>259.399</b>     |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver                          |             | 0                  | -13.249            |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> |             | <b>349.863</b>     | <b>246.150</b>     |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                   | 1           | 300.000            | 0                  |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |             | <b>649.863</b>     | <b>246.150</b>     |
| Finansielle omkostninger                                   | 2           | -124.086           | -119.640           |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |             | <b>525.777</b>     | <b>126.510</b>     |
| Skat af årets resultat                                     | 3           | -112.811           | -28.151            |
| <b>Årets resultat</b>                                      |             | <b>412.966</b>     | <b>98.359</b>      |
| Overført resultat  |             | 412.966            | 98.359             |
|  |             | <b>412.966</b>     | <b>98.359</b>      |

**Balance pr. 31. december 2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>kr.             | <u>2017</u><br>kr.             |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                                |                                |
| Investeringsejendomme                        | 4           | <u>7.400.000</u>               | <u>7.100.000</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <u><b>7.400.000</b></u>        | <u><b>7.100.000</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u><b>7.400.000</b></u>        | <u><b>7.100.000</b></u>        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 3.921                          | 0                              |
| Andre tilgodehavender                        |             | 3.764                          | 5.865                          |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | <u>9.634</u>                   | <u>0</u>                       |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u><b>17.319</b></u>           | <u><b>5.865</b></u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u><b>81.295</b></u>           | <u><b>223.144</b></u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u><b>98.614</b></u>           | <u><b>229.009</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u><u><b>7.498.614</b></u></u> | <u><u><b>7.329.009</b></u></u> |

## Balance pr. 31. december 2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>kr. | <u>2017</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000             | 50.000             |
| Overført resultat                                  |             | 1.265.594          | 852.628            |
| <b>Egenkapital</b>                                 | <b>5</b>    | <b>1.315.594</b>   | <b>902.628</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | 417.179            | 355.579            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b>417.179</b>     | <b>355.579</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 5.359.238          | 5.633.087          |
| Deposita   |             | 160.000            | 156.000            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>6</b>    | <b>5.519.238</b>   | <b>5.789.087</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 180.000            | 172.840            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 10.000             | 10.000             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 0                  | 66.200             |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |             | 5.392              | 5.426              |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |             | 51.211             | 27.249             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>246.603</b>     | <b>281.715</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b>5.765.841</b>   | <b>6.070.802</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b>7.498.614</b>   | <b>7.329.009</b>   |
| Eventualposter mv.                                 | 7           |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                    |                    |

## Noter

|   | <u>2018</u>           | <u>2017</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | kr.                   | kr.                   |
| <b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>                         |                       |                       |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | <u>300.000</u>        | <u>0</u>              |
| <b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>                              | <u><b>300.000</b></u> | <u><b>0</b></u>       |
|   | <u><b>300.000</b></u> | <u><b>0</b></u>       |
| <br>  |                       |                       |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>   |                       |                       |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder                         | 1.030                 | 1.770                 |
| Andre finansielle omkostninger  | 98.648                | 109.552               |
| Valutakurstab   | <u>24.408</u>         | <u>8.318</u>          |
|   | <u><b>124.086</b></u> | <u><b>119.640</b></u> |
| <br>  |                       |                       |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>   |                       |                       |
| Årets aktuelle skat   | 51.211                | 27.249                |
| Årets udskudte skat   | <u>61.600</u>         | <u>902</u>            |
|   | <u><b>112.811</b></u> | <u><b>28.151</b></u>  |

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2018                        | 6.950.000                  |
| Kostpris 31. december 2018                     | 6.950.000                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2018               | 150.000                    |
| Årets værdireguleringer                        | 300.000                    |
| Værdireguleringer 31. december 2018            | 450.000                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> | <b>7.400.000</b>           |

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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. 373, en øget forrentningsprocent på 0,25% point vil medføre en lavere prissætning på t.kr. 340.

### 5 Egenkapital

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018           | 50.000                  | 852.628              | 902.628          |
| Årets resultat                       | 0                       | 412.966              | 412.966          |
| <b>Egenkapital 31. december 2018</b> | <b>50.000</b>           | <b>1.265.594</b>     | <b>1.315.594</b> |

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2018 | Gæld<br>31. december<br>2018 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.805.927              | 5.539.238                    | 180.000            | 4.639.238              |
| Deposita                       | 156.000                | 160.000                      | 0                  | 0                      |
|                                | <b>5.961.927</b>       | <b>5.699.238</b>             | <b>180.000</b>     | <b>4.639.238</b>       |

## Noter

### **7 Eventualposter mv.**

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. Den samlede skatteforpligtelse fremgår af administrationsselskabets balance.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.539, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 7.400.

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 bankgæld.