

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

CVR-nr. 37 83 06 82

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 12. 6. 18

John Dalsgård

John Dalsgård
dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 12/6-18

Direktion

John Dalsgård

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 2017 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 12.6.18

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 2017

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.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 98.359, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 902.628.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017 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.

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 2017 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 provenu- et 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		259.399	214.315
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-8.125
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>-13.249</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		246.150	206.190
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>0</u>	<u>447.068</u>
Resultat før finansielle poster		246.150	653.258
Finansielle indtægter	2	0	22.078
Finansielle omkostninger	3	<u>-119.640</u>	<u>-93.041</u>
Resultat før skat		126.510	582.295
Skat af årets resultat	4	<u>-28.151</u>	<u>-132.155</u>
Årets resultat		<u>98.359</u>	<u>450.140</u>
Foreslået udbytte		0	100.000
Overført resultat		<u>98.359</u>	<u>350.140</u>
		<u>98.359</u>	<u>450.140</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	7.100.000	7.100.000
Materielle anlægsaktiver		7.100.000	7.100.000
Anlægsaktiver i alt		7.100.000	7.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.878
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	16.558
Andre tilgodehavender		5.865	23.150
Tilgodehavender		5.865	47.586
Likvide beholdninger		223.144	161.596
Omsætningsaktiver i alt		229.009	209.182
Aktiver i alt		7.329.009	7.309.182

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		0	404.129
Overført resultat		852.628	350.140
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital	6	902.628	904.269
Hensættelse til udskudt skat		355.579	354.677
Hensatte forpligtelser i alt		355.579	354.677
Gæld til realkreditinstitutter		5.633.087	5.841.208
Deposita		156.000	161.300
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.789.087	6.002.508
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	172.840	0
Banker		0	1.779
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.461
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.200	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.426	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		27.249	35.488
Kortfristede gældsforpligtelser		281.715	47.728
Gældsforpligtelser i alt		6.070.802	6.050.236
Passiver i alt		7.329.009	7.309.182
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>450.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>450.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>-2.932</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-2.932</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>447.068</u></u>
2 Finansielle indtægter		
Valutakursgevinster	<u>0</u>	<u>22.078</u>
	<u>0</u>	<u>22.078</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.770	0
Andre finansielle omkostninger	109.552	93.041
Valutakurstab	<u>8.318</u>	<u>0</u>
	<u>119.640</u>	<u>93.041</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.249	35.488
Årets udskudte skat	<u>902</u>	<u>96.667</u>
	<u>28.151</u>	<u>132.155</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	6.650.000
Kostpris 31. december 2017	6.650.000
Værdireguleringer 1. januar 2017	450.000
Værdireguleringer 31. december 2017	450.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	7.100.000

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. 353, en øget forrentningsprocent på 0,25% point vil medføre en lavere prissætning på t.kr. 322.

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	404.129	350.140	100.000	904.269
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	0	98.359	0	98.359
Overført fra overkurs ved emission	0	-404.129	404.129	0	0
Egenkapital 31. december 2017	50.000	0	852.628	0	902.628

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.841.208	5.805.927	172.840	4.921.000
Deposita	161.300	156.000	0	0
	6.002.508	5.961.927	172.840	4.921.000

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. Den samlede skatteforpligtelse fremgår af administrationsselskabets balance.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.961 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 7.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 200 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 200 til sikkerhed for engagement med banken.