

**Dalsgaard Investering A/S**  
**Hvidbjergvej 35C, Høll, 7080 Børkop**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2016**

---

**CVR-nr. 39 29 03 16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2017..

---

Tom Dalsgaard  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Dalsgaard Investering A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 22. marts 2017

### **Direktion**

Tom Dalsgaard

### **Bestyrelse**

Rasmus Dalsgaard  
formand

Kathrine Dalsgaard Henneberg

Tom Dalsgaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Dalsgaard Investering A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Dalsgaard Investering A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 22. marts 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Dalsgaard Investering A/S  
Hvidbjergvej 35C  
Høll  
7080 Børkop

CVR-nr.: 39 29 03 16  
Stiftet: 1. november 1961  
Hjemsted: Børkop  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
57. regnskabsår

### Bestyrelse

Rasmus Dalsgaard, formand  
Kathrine Dalsgaard Henneberg  
Tom Dalsgaard

### Direktion

Tom Dalsgaard

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

### Dattervirksomheder

Dalsgaard Ejendomsselskab A/S, Høll  
Fagernas AB, Sverige

### Associeret virksomhed

I/S Alsterhus, Sverige

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er finansieringsvirksomhed samt ejendomsinvestering

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dalsgaard Investering A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

Investeringsjendomme 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.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 Dalsgaard Investering A/S forholdsmæssigt 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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>129.810</b>	<b>118.017</b>
1 Personaleomkostninger	-100.000	-100.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>29.810</b>	<b>18.017</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	135.456	-1.395.638
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-175.883	65.262
Andre finansielle indtægter	174.038	4.014.412
2 Øvrige finansielle omkostninger	-234.377	-478.290
<b>Resultat før skat</b>	<b>-70.956</b>	<b>2.223.763</b>
Skat af årets resultat	-5.058	-4.620
<b>Årets resultat</b>	<b>-76.014</b>	<b>2.219.143</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	0	1.719.143
Disponeret fra overført resultat	-576.014	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-76.014</b>	<b>2.219.143</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	3.950.000	3.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.950.000</u>	<u>3.950.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.287.869	7.285.242
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	4.437.402	4.613.285
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	300.000	300.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.025.271</u>	<u>12.198.527</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.975.271</u></b>	<b><u>16.148.527</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	131.823	98.222
Udskudte skatteaktiver	982.100	1.074.785
Tilgodehavende selskabsskat	109.225	184.691
Periodeafgrænsningsposter	0	12.434
Tilgodehavender i alt	<u>1.223.148</u>	<u>1.370.132</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	18.475.595	19.378.421
Værdipapirer i alt	<u>18.475.595</u>	<u>19.378.421</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>19.698.743</u></b>	<b><u>20.748.553</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.674.014</u></b>	<b><u>36.897.080</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	1.403.000	1.403.000
8 Overført resultat	20.270.193	20.979.036
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>22.173.193</u></b>	<b><u>22.882.036</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	763.030	799.006
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>763.030</u>	<u>799.006</u>
10 Gældsforpligtelser	35.500	35.000
Gæld til pengeinstitutter	10.188.531	10.529.165
Modtagne forudbetalinger fra kunder	128.015	128.015
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.255.744	2.330.689
Anden gæld	100.001	163.169
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.737.791</u>	<u>13.216.038</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.500.821</u></b>	<b><u>14.015.044</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.674.014</u></b>	<b><u>36.897.080</u></b>

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****12 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	100.000	100.000
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.334	23.322
Andre finansielle omkostninger	212.043	454.968
	<b>234.377</b>	<b>478.290</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.014.790	3.014.790
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.014.790</b>	<b>3.014.790</b>
Regulering til dagsværdi primo	935.210	935.210
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>935.210</b>	<b>935.210</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.950.000</b>	<b>3.950.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	5,7 %
Laveste afkastprocent	4,1 %



**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	11.577.307	11.442.960
Omregning til valutakurs	<u>-171.217</u>	<u>134.347</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>11.406.090</u></b>	<b><u>11.577.307</u></b>
Opskrivninger primo	-1.119.666	6.856
Omregning til valutakurs	-94.023	73.289
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>323.110</u>	<u>-1.199.811</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>-890.579</u></b>	<b><u>-1.119.666</u></b>
Afskrivninger på goodwill primo	-3.172.399	-2.879.088
Omregning til valutakurs	132.411	-97.484
Årets afskrivninger på goodwill	<u>-187.654</u>	<u>-195.827</u>
<b>Afskrivninger på goodwill ultimo</b>	<b><u>-3.227.642</u></b>	<b><u>-3.172.399</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.287.869</u></b>	<b><u>7.285.242</u></b>
I regnskabsposten indgår goodwill med	<u>525.427</u>	<u>744.143</u>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Dalsgaard Ejendomsselskab A/S	Høll	100 %
Fagernas AB	Sverige	100 %

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	5.485.000	5.985.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-500.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.485.000</u></b>	<b><u>5.485.000</u></b>
Opskrivninger primo	-871.715	-933.247
Valutakursregulering	-127.584	92.450
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-48.299	-27.188
Årets tilbageførsler på afgang	0	473.270
Udbytte	<u>0</u>	<u>-477.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>-1.047.598</u></b>	<b><u>-871.715</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>4.437.402</u></b>	<b><u>4.613.285</u></b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
I/S Alsterhus	Sverige	50 %
<b>6. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	300.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>300.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>1.403.000</u>	<u>1.403.000</u>
	<b><u>1.403.000</u></b>	<b><u>1.403.000</u></b>

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	20.979.036	19.149.741
Årets overførte overskud eller underskud	-576.014	1.719.143
Valutakursregulering tilknyttede virksomhed	<u>-132.829</u>	<u>110.152</u>
	<b><u>20.270.193</u></b>	<b><u>20.979.036</u></b>

**9. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Udbytte primo	500.000	0
Udloddet udbytte	-500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

**10. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>35.500</u>	<u>610.000</u>	<u>798.530</u>	<u>834.006</u>
	<b><u>35.500</u></b>	<b><u>610.000</u></b>	<b><u>798.530</u></b>	<b><u>834.006</u></b>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 799 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.150 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 1.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld t.kr. 4.311. Ejerpantebrev giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 2.800.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 5.877 t.kr., har selskabet deponeret værdipapirer med kursværdi pr. 31. december 2016 på t.kr. 8.762.

## Noter

---

### 12. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dalsgaard investering af 30. august 2013 II ApS, CVR-nr. 29822794 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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