



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

G. Dalskov Ingeniørfirma ApS

c/o Gert Dalskov, Korshøjgårdsvej 5, 3670 Veksø Sjælland

CVR-nr. 71 18 28 19

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse 8. november 2017.

Gert Dalskov
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for G. Dalskov Ingeniørfirma 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø Sjælland, den 8. november 2017

Direktion

Gert Dalskov



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i G. Dalskov Ingeniørfirma ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for G. Dalskov Ingeniørfirma ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 revisorerets 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.

København, den 8. november 2017

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

G. Dalskov Ingeniørfirma ApS
c/o Gert Dalskov
Korshøjgårdsvej 5
3670 Veksø Sjælland

CVR-nr.: 71 18 28 19
Hjemsted: Egedal
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Gert Dalskov

Revisor

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i ejendomsudlejning samt installations- og ingeniørvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 310 t.kr. mod 1.143 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for G. Dalskov Ingeniørfirma 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Ændringen har ikke beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2017 eller for sammenligningstillene.

Årsrapporten er herudover 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 værdiregulering 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Direkte omkostninger

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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”.

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.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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



Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Nettoomsætning	256.676	593
Direkte omkostninger	-15.500	-294
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	428.813	416
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-196.518	-257
Andre eksterne omkostninger	-187.682	-107
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.331
Bruttoresultat	285.789	1.682
1 Personaleomkostninger	0	-74
Resultat før finansielle poster	285.789	1.608
Andre finansielle indtægter	168.758	12
Øvrige finansielle omkostninger	-52.816	-190
Resultat før skat	401.731	1.430
2 Skat af årets resultat	-91.272	-287
Årets resultat	310.459	1.143
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	50.000	50
Overføres til overført resultat	260.459	1.093
Disponeret i alt	310.459	1.143



Balance 30. juni

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	7.000.000	7.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>7.001</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>7.001</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	5.253	4
	Andre tilgodehavender	12.421	4
	Periodeafgrænsningsposter	<u>28.125</u>	<u>66</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>45.799</u>	<u>74</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>478.227</u>	<u>354</u>
	Værdipapirer i alt	<u>478.227</u>	<u>354</u>
	Likvide beholdninger	<u>83.536</u>	<u>159</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>607.562</u>	<u>587</u>
	Aktiver i alt	<u>7.607.562</u>	<u>7.588</u>



Balance 30. juni

	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125
4 Overført resultat	4.164.884	3.905
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	50
Egenkapital i alt	4.339.884	4.080
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	526.000	437
Hensatte forpligtelser i alt	526.000	437
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	998.810	1.168
Deposita	143.526	143
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.142.336	1.311
Gældsforpligtelser	149.000	149
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	30
Anden gæld	1.423.342	1.581
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.599.342	1.760
Gældsforpligtelser i alt	2.741.678	3.071
Passiver i alt	7.607.562	7.588
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	0	74
	0	74
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	89.000	287
Regulering af tidligere års skat	2.272	0
	91.272	287



Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
3. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. juli 2016	4.913.582	5.764
Tilgang i årets løb	0	70
Afgang i årets løb	0	-920
Kostpris 30. juni 2017	4.913.582	4.914
Regulering til dagsværdi 1. juli 2016	2.086.418	1.236
Årets regulering til dagsværdi	0	1.100
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-249
Regulering til dagsværdi 30. juni 2017	2.086.418	2.087
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	7.000.000	7.001

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3 %
Højeste afkastprocent	3 %
Laveste afkastprocent	3 %

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.



Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	3.904.425	2.812
Årets overførte overskud eller underskud	<u>260.459</u>	<u>1.093</u>
	<u>4.164.884</u>	<u>3.905</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2016	50.000	50
Udloddet udbytte	-50.000	-50
Udbytte for regnskabsåret	<u>50.000</u>	<u>50</u>
	<u>50.000</u>	<u>50</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.147.810	1.317
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-149.000</u>	<u>-149</u>
	<u>998.810</u>	<u>1.168</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>468.000</u>	<u>618</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 7.000 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 41 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 9 måneder og en samlet restleasingydelse på 31 t.kr.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gert Dalskov (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-267422983772

IP: 93.167.7.217

2017-11-09 16:31:17Z

NEM ID 

Bent Pallesen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21148148-RID:1111162090734

IP: 83.221.155.125

2017-11-09 16:33:29Z

NEM ID 

Gert Dalskov (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-267422983772

IP: 93.167.7.217

2017-11-09 16:52:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B5JV1-XT703-IUMU8-EY26-I-XIXAC-13XH1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>