

**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

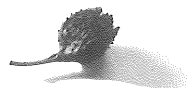
CVR-nr. 71 18 28 19

**Årsrapport**

**2017/18**

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse 27. november 2018.

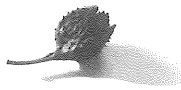
Gert Dalskov  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Lederspåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø Sjælland, den 27. november 2018

**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 2017 - 30. juni 2018 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 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 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 27. november 2018

**Baagøe | Schou**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

**Bent Pallesen**

statsautoriseret revisor  
mne21443



## 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

Baagø | 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 -617 t.kr. mod 310 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### 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.

Årsrapporten er 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 værdireguleringer 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter, som 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

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 kurstab 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.

### 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

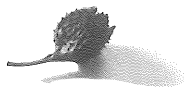
Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### 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. 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.





## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### **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**

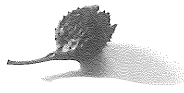
#### **Udbytte**

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

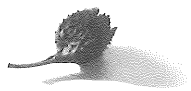
Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-2.284</b>	<b>285</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-767.500	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-769.784</b>	<b>285</b>
Andre finansielle indtægter	16.770	169
Øvrige finansielle omkostninger	-71.748	-53
<b>Resultat før skat</b>	<b>-824.762</b>	<b>401</b>
1 Skat af årets resultat	208.073	-91
<b>Årets resultat</b>	<b>-616.689</b>	<b>310</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	50.000	50
Overføres til overført resultat	0	260
Disponeret fra overført resultat	-666.689	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-616.689</b>	<b>310</b>



## Balance 30. juni

---

Aktiver		2018	2017
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	2.000.000	7.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.000.000	7.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.000.000</b>	<b>7.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	5
	Andre tilgodehavender	0	12
	Periodeafgrænsningsposter	0	28
	Tilgodehavender i alt	0	45
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.066.107	478
	Værdipapirer i alt	2.066.107	478
	Likvide beholdninger	81.311	84
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.147.418</b>	<b>607</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.147.418</b>	<b>7.607</b>

## Balance 30. juni

---

Passiver		2018	2017
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
3	Overført resultat	3.498.195	4.164
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	50
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.673.195</b>	<b>4.339</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	235.000	526
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>235.000</b>	<b>526</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	999
	Deposita	67.026	144
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.026	1.143
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	149
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	27
	Selskabsskat	76.258	0
	Anden gæld	68.939	1.423
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	172.197	1.599
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>239.223</b>	<b>2.742</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.147.418</b>	<b>7.607</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>6 Eventualposter</b>			



## Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	84.788	0
Årets regulering af udskudt skat	-291.000	89
Regulering af tidligere års skat	0	2
Andre skatter	-1.861	0
	<b>-208.073</b>	<b>91</b>
	30/6 2018 kr.	30/6 2017 t.kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2017	4.913.582	4.914
Afgang i årets løb	-3.524.484	0
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b>1.389.098</b>	<b>4.914</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	2.086.418	2.086
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.475.516	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2018</b>	<b>610.902</b>	<b>2.086</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>2.000.000</b>	<b>7.000</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.

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.



## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4 %
Højeste afkastprocent	4 %
Laveste afkastprocent	4 %

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.

	30/6 2018 kr.	30/6 2017 t.kr.
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2017	4.164.884	3.904
Årets overførte overskud eller underskud	-666.689	260
	<u>3.498.195</u>	<u>4.164</u>
<b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juli 2017	50.000	50
Udloddet udbytte	-50.000	-50
Udbytte for regnskabsåret	50.000	50
	<u>50.000</u>	<u>50</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver panti investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.000 t.kr.

### 6. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventuelposter mv.