

---

# ***Dalberg Ejendomme ApS***

Nellerødvej 28, 3200 Helsingø

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 27 32 50 41

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/5 2020

Jette Whitthard Dalberg  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Dalberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 15. maj 2020

### **Direktion**

Jette Whittard Dalberg

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Dalberg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Hillerød, den 15. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Dalberg Ejendomme ApS  
Nellerødvej 28  
3200 Helsingø

CVR-nr.: 27 32 50 41  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Gribskov

**Direktion**

Jette Whittard Dalberg

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 172.925, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 2.579.256.

## 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabets forventninger til fremtiden bliver formentlig ikke påvirket af Covid-19, da selskabet udlejer ejendomme til privat beboelse, og selskabets finansiering med realkreditlån, er til en fast rente.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>364.794</b>	<b>277.459</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-82.157	-72.157
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>282.637</b>	<b>205.302</b>
Finansielle omkostninger		-38.058	-160.519
<b>Resultat før skat</b>		<b>244.579</b>	<b>44.783</b>
Skat af årets resultat	2	-71.654	-13.530
<b>Årets resultat</b>		<b>172.925</b>	<b>31.253</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		172.925	31.253
		<b>172.925</b>	<b>31.253</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		6.731.670	5.303.167
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>6.731.670</b>	<b>5.303.167</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.731.670</b>	<b>5.303.167</b>
Andre tilgodehavender		0	109.757
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>109.757</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>259.077</b>	<b>121.055</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>259.077</b>	<b>230.812</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.990.747</b>	<b>5.533.979</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.454.256	2.281.330
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>2.579.256</b>	<b>2.406.330</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.367.630	2.813.773
Deposita		139.500	114.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>3.507.130</b>	<b>2.927.773</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	173.588	136.217
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.520	7.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.251	13.251
Gæld til tilknyttede virksomheder		638.348	29.358
Selskabsskat		71.654	13.530
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>904.361</b>	<b>199.876</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.411.491</b>	<b>3.127.649</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.990.747</b>	<b>5.533.979</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	2.281.331	2.406.331
Årets resultat	0	172.925	172.925
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>2.454.256</b>	<b>2.579.256</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabets forventninger til fremtiden bliver formentlig ikke påvirket af Covid-19, da selskabet udlejer ejendomme til privat beboelse, og selskabets finansiering med realkreditlån, er til en fast rente.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	71.654	13.530
	<b><u>71.654</u></b>	<b><u>13.530</u></b>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	5.846.369
Tilgang i årets løb	<u>1.510.660</u>
Kostpris 31. december	<u>7.357.029</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	543.202
Årets afskrivninger	<u>82.157</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>625.359</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.731.670</u></b>

## 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.674.367	2.239.630
Mellem 1 og 5 år	693.263	574.143
Langfristet del	<u>3.367.630</u>	<u>2.813.773</u>
Inden for 1 år	<u>173.588</u>	<u>136.217</u>
	<b><u>3.541.218</u></b>	<b><u>2.949.990</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>139.500</u>	<u>114.000</u>
Langfristet del	<u>139.500</u>	<u>114.000</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>139.500</u></b>	<b><u>114.000</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.731.670	5.303.167
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Dalberg Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dalberg Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører huslejeindtægter, og indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske modervirksomhed. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.