

# Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS

c/o B. Dalby Trørødlund 3, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 27 38 61 99

## Årsrapport

1. juni 2019 - 31. maj 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2020.

---

Morten Dalby  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 for Ejendomsselskabet af 1.10.2003 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. 31. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 9. oktober 2020

### **Direktion**

Susanne Pia Bødker  
Adm. dir

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 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 Etiske 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 9. oktober 2020

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov  
Statsautoriseret revisor  
mne29456

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS c/o B. Dalby Trørødlund 3 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 27 38 61 99
	Stiftet: 10. oktober 2003
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
<b>Direktion</b>	Susanne Pia Bødker, Adm. dir
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Modervirksomhed</b>	Dalby Ejendomme ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør -88.374 mod -83.642 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-30.632</b>	<b>-26.878</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-27.600	-27.600
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-37.603</u>	<u>-35.236</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-95.835</b>	<b>-89.714</b>
1 Skat af årets resultat	<u>7.461</u>	<u>6.072</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-88.374</u></b>	<b><u>-83.642</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-12.636	-22.563
Disponeret fra overført resultat	<u>-75.738</u>	<u>-61.079</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-88.374</u></b>	<b><u>-83.642</u></b>

## Balance 31. maj

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andelsbevis	4.544.800	4.572.400
Immaterielle anlægsaktiver i alt	4.544.800	4.572.400
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.544.800</b>	<b>4.572.400</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	136.357	0
Tilgodehavende selskabsskat	1.232	0
Tilgodehavender i alt	137.589	0
Likvide beholdninger	46.058	39.786
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>183.647</b>	<b>39.786</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.728.447</b>	<b>4.612.186</b>



## Balance 31. maj

---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Reserve for opskrivninger	2.897.961	2.910.597
5 Overført resultat	-461.650	-385.912
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.561.311</b>	<b>2.649.685</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	815.000	821.229
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>815.000</b>	<b>821.229</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	1.097.826	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.097.826	0
Anden gæld	254.310	1.141.272
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	254.310	1.141.272
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.352.136</b>	<b>1.141.272</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.728.447</b>	<b>4.612.186</b>

## 6 Eventualposter

## Noter

---

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-1.232	0
Årets regulering af udskudt skat	-6.229	-6.072
	<u><b>-7.461</b></u>	<u><b>-6.072</b></u>
<b>2. Andelsbevis</b>		
Kostpris 1. juni 2019	839.539	839.539
<b>Kostpris 31. maj 2020</b>	<u><b>839.539</b></u>	<u><b>839.539</b></u>
Opskrivninger 1. juni 2019	3.760.461	3.760.461
<b>Opskrivninger 31. maj 2020</b>	<u><b>3.760.461</b></u>	<u><b>3.760.461</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2019	-27.600	0
Årets afskrivninger	-27.600	-27.600
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2020</b>	<u><b>-55.200</b></u>	<u><b>-27.600</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020</b>	<u><b>4.544.800</b></u>	<u><b>4.572.400</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juni 2019	125.000	125.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juni 2019	2.910.597	2.933.160
Årets opskrivning	-12.636	-22.563
	<u><b>2.897.961</b></u>	<u><b>2.910.597</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juni 2019	-385.912	-324.833
Årets overførte overskud eller underskud	-75.738	-61.079
	<u><b>-461.650</b></u>	<u><b>-385.912</b></u>

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dalby Ejendomme ApS, CVR-nr. 40133763 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1.10.2003 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.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende andelsbevis 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokale.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### **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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Andelsbevis

Andelsbeviset måles til kostpris med tillæg af tidligere opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Andelsbeviset er tidligere opskrevet til handelsværdi, idet der foreligger et aktivt marked for overdragelse af andelsbeviset. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivs forventede brugstid og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andelsbevis	50 år	70%

##### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt immaterielle aktiv henholdsvis gruppe heraf. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **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 Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.