

**EJENDOMMEN DALAGER APS  
DALAGER 8 - 10, 2605 BRØNDBY  
CVR.NR. 28 50 67 08**

**ÅRSRAPPORT  
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019  
15. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. november 2019.

---

dirigent Karin Lilli Lund Sevang

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport 3

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 6-8

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Noter 12-13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendommen Dalager ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 15. oktober 2019

Direktion

---

direktør Karin Lilli Lund Sevang

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Dalager ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendommen Dalager ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 15. oktober 2019  
GBH REVISION & RÅDGIVNING  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-NR. 17 61 04 30

Morten Riise Andersen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 26754

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Dalager ApS Dalager 8 - 10 2605 Brøndby  CVR. nr.: 28 50 67 08 Stiftelsesdato: 1. marts 2005 Hjemsteds kommune: Brøndby Regnskabsperiodens startdato: 1. juli 2018 Regnskabsperiodens slutdato: 30. juni 2019 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. juli 2017 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Direktør Karin Lilli Lund Sevang
<b>Revisor</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Danmark Vesterbrogade 8 0900 København C

## LEDELSESBERETNING FOR 2018/19

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år af udlejning af ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2018/19 har været utilfredsstillende. Ledelsen forventer et forbedret resultat for næste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Dalager ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Salg af ydelser indregnes som nettoomsætning, når ydelsen er solgt og leveret (salgsmetoden).

Indtægter fra salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter 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 dets datter- og modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Grunde og bygninger (restværdi kr. 3.964.000)	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (restværdi kr. 75.500)	5 - 8 år

Aktiver med en kostpris på kr. 13.800 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018/19

Noter		2017/18 Kr. 1.000	
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>424.187</b>	<b>362</b>
1	Personaleomkostninger	-304.060	-276
	Afskrivninger	-157.411	-143
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-37.284</b>	<b>-57</b>
	Andre finansielle indtægter	11.958	38
	Finansielle omkostninger	-83.322	-110
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-108.648</b>	<b>-129</b>
2	Skat af årets resultat	23.902	28
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-84.746</b>	<b>-101</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	-84.746	-101
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b>-84.746</b>	<b>-101</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019****A K T I V E R**

<u>Noter</u>		<u>30.6.2018</u> <u>Kr. 1.000</u>
	Grunde og bygninger	3.975.827      3.984
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>379.127</u> <u>528</u>
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>4.354.954</u></b> <b><u>4.512</u></b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>285.917</u> <u>984</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b><u>285.917</u></b> <b><u>984</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>4.640.871</u></b> <b><u>5.496</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.875      91
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.079      2
	Periodeafgrænsningsposter	7.942      0
	Andre tilgodehavender	<u>11</u> <u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>40.907</u></b> <b><u>93</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>505.574</u></b> <b><u>573</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>546.481</u></b> <b><u>666</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>5.187.352</u></b> <b><u>6.162</u></b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2019

## P A S S I V E R

<u>Noter</u>		<u>30.6.2018</u> <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	125.000      125
	Overført resultat	2.888.300      2.973
	Foreslået udbytte	<u>0</u> <u>0</u>
<b>4</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>3.013.300</u></b> <b><u>3.098</u></b>
	Udskudt skat	<u>336.447</u> <u>359</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>336.447</u></b> <b><u>359</u></b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.073      6
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.653.649      2.480
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0      0
	Anden gæld	<u>182.883</u> <u>219</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>1.837.605</u></b> <b><u>2.705</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>1.837.605</u></b> <b><u>2.705</u></b>
	<b>PASSIVER</b>	<b><u>5.187.352</u></b> <b><u>6.162</u></b>
5	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Nærtstående parter	
8	Ejerforhold	

## NOTER

	2017/18	
	Kr. 1.000	
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	300.943	273
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.117	3
	<b>304.060</b>	<b>276</b>

Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1.079	-1
Udskudt skat 1.7.2018	-359.270	-386
Udskudt skat 30.6.2019	336.447	359
	<b>-23.902</b>	<b>-28</b>

**3 Materielle anlægsaktiver**

I materielle anlægsaktiver indgår ingen finansielle leasingaktiver.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar er ikke opskrevet.

**4 Egenkapital**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1.7.2018	125.000	2.973.046	0	3.098.046
Overført af årets resultat	0	-84.746	0	-84.746
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Forslag til udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital 30.6.2019</b>	<b>125.000</b>	<b>2.888.300</b>	<b>0</b>	<b>3.013.300</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 125.000 de seneste 5 år.

## NOTER

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 9.400.000, der giver pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30.6.2019 kr. 3.975.827.

### 7 Nærtstående parter

#### Tilknyttede virksomheder vedrører:

F. Sevang ApS, cvr.nr. 28 50 66 94, søsterselskab  
Eckart Holding ApS, cvr.nr. 25 17 64 99, moderselskab

Samlede renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<b>11.958</b>
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<b>81.058</b>

### 8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Eckart Holding ApS  
Dalager 8 - 10  
2605 Brøndby

# 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.”

## Karin Lilli Lund Sevang (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-615339297097

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-11-28 08:51:34Z

NEM ID 

## Morten Riise Andersen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060158956658

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-11-28 08:53:27Z

NEM ID 

## Karin Lilli Lund Sevang (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-615339297097

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-11-28 08:58:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5NM6H-ZGXKT-K37KE-22ABH-ETJGF-BYBY2

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](mailto: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>