

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

**ÅRSRAPPORT
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018
14. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. december 2018.

dirigent Karin Lilli Lund Sevang

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 8-10

Resultatopgørelse 11

Balance 12-13

Noter 14-15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 19. november 2018

Direktion

direktør Karin Lilli Lund Sevang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendommen Dalager ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Dalager ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 ó 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- É Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- É Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- É Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- É Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

É Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Allerød, den 19. november 2018
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 17 61 04 30

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2017 Regnskabsperiodens slutdato: 30. juni 2018 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. juli 2016 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. juni 2017
Direktion	Direktør Karin Lilli Lund Sevang
Revision	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Nordea Danmark Vesterbrogade 8 0900 København C

LEDELSESBERETNING FOR 2017/18

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 2017/18 har været tilfredsstillende.

Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende 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 2017/18 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. 13.500 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssig 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 2017/18

<u>Noter</u>		<u>2016/17</u> <u>Kr. 1.000</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	361.508
		407
1	Personaleomkostninger	-276.037
	Afskrivninger	-142.798
	Andre driftsomkostninger	0
		-57.327
	DRIFTSRESULTAT	-365
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
	Andre finansielle indtægter	37.848
	Finansielle omkostninger	-109.725
		-129.204
	RESULTAT FØR SKAT	-445
2	Skat af årets resultat	28.399
		-100.805
	ÅRETS RESULTAT	-410
	Forslag til resultatdisponering	
	Udbytte for regnskabsåret	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0
	Overført resultat	-100.805
		-100.805
	RESULTATDISPONERING I ALT	-410

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

A K T I V E R

<u>Noter</u>		<u>30.6.2017</u> <u>Kr. 1.000</u>
	Grunde og bygninger	3.984.405 3.993
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>527.960</u> <u>545</u>
3	Materielle anlægsaktiver	<u>4.512.365</u> <u>4.538</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>983.891</u> <u>898</u>
	Finansielle anlægsaktiver	<u>983.891</u> <u>898</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>5.496.256</u> <u>5.436</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	91.250 72
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.611 34
	Andre tilgodehavender	<u>11</u> <u>120</u>
	Tilgodehavender	<u>92.872</u> <u>226</u>
	Likvide beholdninger	<u>573.230</u> <u>1.010</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>666.102</u> <u>1.236</u>
	AKTIVER	<u>6.162.358</u> <u>6.672</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

P A S S I V E R

<u>Noter</u>		<u>30.6.2017</u> <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	125.000 125
	Overført resultat	2.973.046 3.074
	Foreslået udbytte	<u>0 0</u>
4	EGENKAPITAL	<u>3.098.046 3.199</u>
	Udskudt skat	<u>359.270 386</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>359.270 386</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.780 8
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.480.346 2.863
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0 0
	Anden gæld	<u>218.916 216</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.705.042 3.087</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.705.042 3.087</u>
	PASSIVER	<u>6.162.358 6.672</u>
5	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Nærtstående parter	
8	Ejerforhold	

NOTER

	2016/17	
	<u>Kr. 1.000</u>	
1 Personalemkostninger		
Lønninger	273.042	355
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	2.995	2
	<u>276.037</u>	<u>357</u>

Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1.611	-34
Udskudt skat 1.7.2017	-386.058	-387
Udskudt skat 30.6.2018	359.270	386
	<u>-28.399</u>	<u>-35</u>

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 1.7.2017	125.000	3.073.851	0	3.198.851
Overført af årets resultat	0	-100.805	0	-100.805
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Forslag til udbytte	0	0	0	0
Egenkapital 30.6.2018	<u>125.000</u>	<u>2.973.046</u>	<u>0</u>	<u>3.098.046</u>

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. 30.6.2018 kr. 3.984.405.

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	37.848
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	105.443

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