

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

**ÅRSRAPPORT
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023
19. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 2. oktober 2023.

dirigent Carlo Siebert

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

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 21. august 2023

Direktion

direktør Carlo Siebert

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 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. august 2023
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 2022 Regnskabsperiodens slutdato: 30. juni 2023 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. juli 2021 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. juni 2022
Direktion	Direktør Carlo Siebert
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Nordea Danmark Vesterbrogade 8 0900 København C

LEDELSESBERETNING FOR 2022/23

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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 2022/23 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 posterings 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

Investeringsejendomme medtages til dagsværdi jfr. årsregnskabslovens §38. Dagsværdi er vurderet af valuar. Regulering til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på kr. 32.000 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode 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 2022/23

<u>Noter</u>		<u>2021/22</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	878.525
		578.604
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	9.536.000
1	Personaleomkostninger	0
	Afskrivninger	-114.285
		<u>-3.660</u>
	DRIFTSRESULTAT	10.410.865
		453.366
	Andre finansielle indtægter	534
	Finansielle omkostninger	612
		<u>-121.297</u>
	RESULTAT FØR SKAT	10.290.102
		386.534
2	Skat af årets resultat	-2.208.599
		<u>-110.370</u>
	ÅRETS RESULTAT	8.081.503
		276.164
	Forslag til resultatdisponering	
	Udbytte for regnskabsåret	0
	Overført resultat	0
		<u>8.081.503</u>
	RESULTATDISPONERING I ALT	8.081.503
		276.164

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

A K T I V E R

<u>Noter</u>		<u>30.6.2022</u>	
4	Investeringsejendomme	13.500.000	3.964.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>7.320</u>	<u>10.980</u>
3	Materielle anlægsaktiver	<u>13.507.320</u>	<u>3.974.980</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>13.507.320</u>	<u>3.974.980</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.625
	Andre tilgodehavender	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	Tilgodehavender	<u>200.000</u>	<u>207.625</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.605.596</u>	<u>1.763.170</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.805.596</u>	<u>1.970.795</u>
	AKTIVER	<u>16.312.916</u>	<u>5.945.775</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023**P A S S I V E R**

<u>Noter</u>		<u>30.6.2022</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	11.459.958	3.378.455
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>11.584.958</u>	<u>3.503.455</u>
Udskudt skat	<u>2.429.266</u>	<u>378.937</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>2.429.266</u>	<u>378.937</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.518.737	1.327.052
Skyldigt sambeskatningsbidrag	158.270	105.701
Anden gæld	<u>621.685</u>	<u>630.630</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.298.692</u>	<u>2.063.383</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.298.692</u>	<u>2.063.383</u>
PASSIVER	<u>16.312.916</u>	<u>5.945.775</u>

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter
- 8 Særlige poster
- 9 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1.7.2022	125.000	3.378.455	0	3.503.455
Overført af årets resultat	0	8.081.503	0	8.081.503
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Egenkapital 30.6.2023	125.000	11.459.958	0	11.584.958

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

NOTER

		<u>2021/22</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	111.490
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>2.795</u>
	0	114.285
Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	158.270	105.701
Udskudt skat 1.7.2022	-378.937	-374.268
Udskudt skat 30.6.2023	<u>2.429.266</u>	<u>378.937</u>
	2.208.599	110.370

3 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ingen finansielle leasingaktiver.

Materielle anlægsaktiver er opskrevet med kr. 9.536.000. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 ville uden opskrivning have udgjort kr. 3.971.320.

NOTER

4 Investeringsejendomme (aktiver der måles til dagsværdi jfr. ÅRL §37-38)

Investeringsejendomme

Investeringsejendom består af erhvervsejendom beliggende i Brøndby Kommune.

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Værdien af investeringsejendom er fastsat ud fra valuar-vurdering, som er foretaget ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme samt et afkastkrav på 7,5%.

Afkastkravet kan, som følge af de normale markedsmekanismer i ejendomsmarkedet, afvige fra det af valuar fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af investeringsejendommen kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

Dagsværdi af investeringsejendomme 30.6.2023	<u>13.500.000</u>	<u>30.6.2022</u> 3.964.000
Ændring i dagsværdien i året indregnet i resultatopgørelsen	<u>9.536.000</u>	<u>0</u>

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 ejerantebreve på i alt kr. 9.400.000, der giver pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30.6.2023 kr. 13.500.000.

NOTER

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	534
---	------------

Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	96.234
--	---------------

8 Særlige poster

Resultatopgørelsen i årsregnskabet for 2022/23 er påvirket af nedenstående særlige poster:

Indtægter

Opskrivning af investeringsejendom	9.536.000
------------------------------------	-----------

Samlede særlige poster	9.536.000
-------------------------------	------------------

9 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carlo Siebert

Direktør

Serienummer: 27abd543-6e85-4560-80db-f1ae5e149879

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-10-02 11:14:51 UTC



Morten Riise Andersen (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: GBH Revision & Rådgivning A/S

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060158956658

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-10-02 11:16:12 UTC



Carlo Siebert

Dirigent

Serienummer: 27abd543-6e85-4560-80db-f1ae5e149879

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-10-02 11:46:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: DGK1H-H57EV-EQE4X-5YHFM-FXALO-ZC17A

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>