

# Dalum Staden ApS

Olgasvej 40, 2950 Vedbæk  
CVR-nr. 29 51 29 30

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.05.22

Henrik Kaa Andersen  
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 14

---

**Selskabet**

---

Dalum Staden ApS  
Olgasvej 40  
2950 Vedbæk  
Danmark  
Hjemsted: Vedbæk  
CVR-nr.: 29 51 29 30  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Henrik Kaa Andersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Dalum Staden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30. marts 2022

### **Direktionen**

Henrik Kaa Andersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Dalum Staden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalum Staden ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 30. marts 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24681

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at forestå udvikling af separate projekter med henblik på udvikling, opførelse og drift af beboelsesejendomme eller anden bebyggelse samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -193.472 mod DKK -214.575 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.872.999.

Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-138.569</b>	<b>-166.957</b>
1	Finansielle omkostninger	-109.472	-108.019
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-248.041</b>	<b>-274.976</b>
	Skat af årets resultat	54.569	60.401
	<b>Årets resultat</b>	<b>-193.472</b>	<b>-214.575</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-193.472	-214.575
	<b>I alt</b>	<b>-193.472</b>	<b>-214.575</b>

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Grunde og bygninger	8.793.390	8.793.390
<b>2 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.793.390</b>	<b>8.793.390</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.793.390</b>	<b>8.793.390</b>
Andre tilgodehavender	1.337	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.337</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.337</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.794.727</b>	<b>8.793.390</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4.707.789	4.707.789
Overført resultat	40.210	233.682
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.872.999</b>	<b>5.066.471</b>
Hensættelser til udskudt skat	762.469	817.038
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>762.469</b>	<b>817.038</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.100	32.900
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.130.159	2.876.479
Anden gæld	0	502
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.159.259</b>	<b>2.909.881</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.159.259</b>	<b>2.909.881</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.794.727</b>	<b>8.793.390</b>

3 Eventualforpligtelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	125.000	4.707.789	448.257
Forslag til resultatdisponering	0	0	-214.575
Saldo pr. 31.12.20	125.000	4.707.789	233.682
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	125.000	4.707.789	233.682
Forslag til resultatdisponering	0	0	-193.472
Saldo pr. 31.12.21	125.000	4.707.789	40.210

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	109.472	108.019
I alt	109.472	108.019

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.21	2.757.763
Kostpris pr. 31.12.21	2.757.763
Opskrivninger pr. 01.01.21	6.035.627
Opskrivninger pr. 31.12.21	6.035.627
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	8.793.390
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	2.757.763

## 3. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter [ og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter ] for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttotab

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

###### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### Af- og nedskrivninger

Grunde afskrives ikke.

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig 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 selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

# 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.”

## Henrik Kaa Andersen

### Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-571344698995

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-11 07:15:06 UTC

NEM ID 

## Henrik Kaa Andersen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-571344698995

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-11 07:15:06 UTC

NEM ID 

## Søren Deleuran Andersen

### Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-18 10:16:08 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V7ULJ-8DCY3-WNUFN-3YIKC-OKNEY-E0Z4G

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>