



## Dalgas Avenue 38 ApS

Dalgas Avenue 38  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 30907086

## Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.01.2023

---

**Steen Gerhardt Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Dalgas Avenue 38 ApS

Dalgas Avenue 38

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30907086

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Bestyrelse

Steen Gerhardt Hansen, formand

Gerd Schierup

Lærke Schierup

Christian Gerhardt Schierup

Frederik Gerhardt Schierup

## Direktion

Steen Gerhardt Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Kundeansvarlig partner : Mads Fauerskov

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for Dalgas Avenue 38 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.01.2023

## Direktion

**Steen Gerhardt Hansen**

## Bestyrelse

**Steen Gerhardt Hansen**  
formand

**Gerd Schierup**

**Lærke Schierup**

**Christian Gerhardt Schierup**

**Frederik Gerhardt Schierup**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Dalgas Avenue 38 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dalgas Avenue 38 ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 04.01.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, administrere og udleje ejendomme samt enhver anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 232 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Selskabets likviditet er sikret via realkreditbelåning som skal afdrages løbende. Ejendommen er fuldt udlejet og kan via det løbende driftsoverskud finansiere afdragene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>757.596</b>	<b>375.205</b>
Af- og nedskrivninger		(161.322)	(120.992)
<b>Driftsresultat</b>		<b>596.274</b>	<b>254.213</b>
Andre finansielle indtægter	1	7.321	65.286
Andre finansielle omkostninger	2	(261.342)	(119.394)
<b>Resultat før skat</b>		<b>342.253</b>	<b>200.105</b>
Skat af årets resultat	3	(110.658)	(58.258)
<b>Årets resultat</b>		<b>231.595</b>	<b>141.847</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	8.615.994
Overført resultat		(68.405)	(8.474.147)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>231.595</b>	<b>141.847</b>



# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		20.177.824	20.339.146
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>20.177.824</b>	<b>20.339.146</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.177.824</b>	<b>20.339.146</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		190.343	166.640
Udskudt skat		6.000	1.000
Periodeafgrænsningsposter		40.189	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>236.532</b>	<b>167.640</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>223.452</b>	<b>24.145</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>459.984</b>	<b>191.785</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.637.808</b>	<b>20.530.931</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.219.646	7.288.051
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>7.644.646</b>	<b>7.413.051</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.536.716	12.647.177
Skyldige sambeskatningsbidrag		115.658	11.566
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>12.652.374</b>	<b>12.658.743</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	138.550	170.517
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	47.560
Gæld til tilknyttede virksomheder		121.186	104.959
Anden gæld		60.052	136.101
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>340.788</b>	<b>459.137</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.993.162</b>	<b>13.117.880</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.637.808</b>	<b>20.530.931</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.288.051	0	7.413.051
Årets resultat	0	(68.405)	300.000	231.595
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.219.646</b>	<b>300.000</b>	<b>7.644.646</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.321	0
Øvrige finansielle indtægter	0	65.286
	<b>7.321</b>	<b>65.286</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.661	4
Renteomkostninger i øvrigt	234.484	115.606
Øvrige finansielle omkostninger	22.197	3.784
	<b>261.342</b>	<b>119.394</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	115.658	55.458
Ændring af udskudt skat	(5.000)	2.800
	<b>110.658</b>	<b>58.258</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	24.023.370
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.023.370</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.684.224)
Årets afskrivninger	(161.322)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.845.546)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.177.824</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	138.550	170.517	12.536.716	12.359.030
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	115.658	0
	<b>138.550</b>	<b>170.517</b>	<b>12.652.374</b>	<b>12.359.030</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Steen Gerhardt Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.178 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Der blev sidste år omlagt regnskabsperiode fra 31.12. til 30.09, hvorfor sammenligningsperioden dækker over perioden 01.01.2021-30.09.2021, mens indeværende regnskabsår dækker over perioden 01.10.2021-30.09.2022. Som følge heraf er der ikke direkte sammenlignelighed.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
	<b>År</b>
Bygninger	40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.