

Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S

**Balagervej 33
8260 Viby**

CVR-nr. 31 59 26 66

ÅRSRAPPORT

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 05/12 2022

Mads Dissing Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den / 2022

Direktion

Rasmus Dissing Pedersen

Bestyrelse

Mads Dissing Pedersen
Formand

Carna Hopff Pedersen

Rasmus Dissing Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 væsentligt 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den / 2022

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Heesgaard
statsaut. revisor
mne6143

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S Balagervej 33 8260 Viby
	Telefon: 97 12 46 11
	E-mail: mail@dissingcompany.dk
	CVR-nr.: 31 59 26 66
	Stiftet: 1. juli 2008
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Mads Dissing Pedersen, formand Carna Hopff Pedersen Rasmus Dissing Pedersen
Direktion	Rasmus Dissing Pedersen
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	statsaut. revisor Jan Heesgaard revisor Ole Ravn Callesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning, udvikling, opførelse og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat af udlejningsejendommen er på niveau med det forventede. Selskabets driftsresultat er belastet af ejendomsskat på grundareal, som er under udvikling.

På baggrund heraf anser ledelsen årets resultat som forventet og for tilfredsstillende.

Selskabets kapitalejer og moderselskab A. A. Holding af 1.1.1989 ApS har erklæret fortsat at ville stille den nødvendige driftskapital til rådighed i det kommende regnskabsår.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2021/22	2020/21 kr. 1.000
BRUTTORESULTAT	-669.113	-669
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-46.053	-46
DRIFTSRESULTAT	-715.166	-715
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-690.857	-119
Andre finansielle omkostninger.....	-2.125	-437
RESULTAT FØR SKAT	-1.408.148	-1.271
1 Skat af årets resultat.....	309.085	281
ÅRETS RESULTAT	-1.099.063	-990
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-1.099.063	-990
DISPONERET I ALT	-1.099.063	-990

Balance 30. september
AKTIVER

Note	2022	2021 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger	58.529.018	45.858
Materielle anlægsaktiver	58.529.018	45.858
ANLÆGSAKTIVER	58.529.018	45.858
Andre tilgodehavender	894.919	557
Periodeafgrænsningsposter.....	235.935	233
Tilgodehavender	1.130.854	790
Likvide beholdninger	79.541	172
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.210.395	962
AKTIVER	59.739.413	46.820

Balance 30. september

PASSIVER

Note	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	500.000	500
Reserve for opskrivninger	18.862.658	18.863
Overført resultat.....	-2.740.724	-1.642
EGENKAPITAL.....	16.621.934	17.721
Hensættelse til udskudt skat	5.955.000	5.910
HENSATTE FORPLIGTELSER	5.955.000	5.910
Deposita.....	37.239	37
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.300.000	20.300
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	20.337.239	20.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	21
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.805.240	650
4 Anden gæld.....	0	2.181
Kortfristede gældsforpligtelser	16.825.240	2.852
GÆLDSFORPLIGTELSER	37.162.479	23.189
PASSIVER	59.739.413	46.820
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Note	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	500.000	500
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500
Reserve for opskrivninger primo	18.862.658	18.863
Reserve for opskrivninger ultimo	18.862.658	18.863
Overført resultat, primo	-1.641.661	-652
Årets resultat	-1.099.063	-990
Overført resultat ultimo	-2.740.724	-1.642
EGENKAPITAL	16.621.934	17.721

Noter

	2022	2021 kr. 1.000
4 Anden gæld		
Mellemregning Ejendomsselskabet Dalgas A/S.....	0	123
Mellemregning Dissing Company ApS.....	0	203
Mellemregning A. A. Holding af 1.1.1989 ApS	0	1.855
	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 2.181 <hr/>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i sambeskatningskredsen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter henholdsvis huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og omsætning i forbindelse med salg af ejendomme som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at der sker risikoovergang i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 henholdsvis Dissing Company ApS og CLP Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi efter §41. Et beløb svarende til opskrivningen fradraget udskudt skat indregnes direkte i posten »Reserve for opskrivning« under egenkapitalen.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40-50 år	42.987.334

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivning

Reserve for opskrivning til dagsværdi efter Årsregnskabslovens § 41 omfatter opskrivning af ejendomme til dagsværdi reduceret med udskudt skat.

Reserven kan ikke elimineres med underskud eller formindskes på anden måde, med mindre ejendomme sælges, nedskrives eller værdien i øvrigt reduceres ved afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.”

Mads Dissing Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: f9e685e5-b574-47a8-8a54-f26e61ab57c7

IP: 85.184.xxx.xxx

2022-12-01 07:39:18 UTC



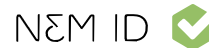
Rasmus Dissing Pedersen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-831393745533

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-12-02 07:56:19 UTC



Rasmus Dissing Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-831393745533

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-12-02 07:56:19 UTC



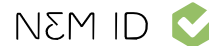
Carna Hopff Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-913551953599

IP: 188.176.xxx.xxx

2022-12-05 11:52:17 UTC



Jan Heesgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: CVR:78337818-RID:1067519436700

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-12-05 11:56:41 UTC



Mads Dissing Pedersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: f9e685e5-b574-47a8-8a54-f26e61ab57c7

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-12-05 12:51:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: QPJ0-AUTDS-0C5XD-FHETE-PE83Y-1D28T

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 tidsstempelt 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>