

# Dorf Holding ApS

Fræervej 2 C  
9520 Skørping

CVR-nr. 38 17 82 88

## Årsrapport for 2022/23



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2024

---

Jess Dorf  
dirigent

**TALMENNESKER**

LIE & BRUUN REVISORER

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Dorf Holding 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. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rebild, den 4. marts 2024

### **Direktion**

Jess Dorf  
direktør



## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til kapitalejeren i Dorf Holding ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Dorf Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Nørresundby, den 4. marts 2024

### **TALMENNESKER**

**Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
registreret revisor  
mne16302



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Dorf Holding ApS Fræervej 2 C 9520 Skørping
	CVR-nr.: 38 17 82 88
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Hjemsted: Rebild
<b>Direktion</b>	Jess Dorf, direktør
<b>Revisor</b>	TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
<b>Pengeinstitut</b>	Syd Bank



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at virke som holdingselskab samt handel med og investering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 258.870, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.223.468.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dorf Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter. Disse måles med fradrag af alle former for afgivne rabatter.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	5-10 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.





## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Dorf Holding ApS hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>219.257</b>	<b>278.730</b>
Afskrivninger		-149.899	-132.036
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>69.358</b>	<b>146.694</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-63.607	361.342
Finansielle indtægter		0	131.622
Finansielle omkostninger	1	-319.028	-290.768
<b>Resultat før skat</b>		<b>-313.277</b>	<b>348.890</b>
Skat af årets resultat		54.407	-2.482
<b>Årets resultat</b>		<b>-258.870</b>	<b>346.408</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	57.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-63.607	361.342
Overført resultat		-195.263	-72.134
		<b>-258.870</b>	<b>346.408</b>



## Balance 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.122.687	8.187.415
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.122.687</b>	<b>8.187.415</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		950.162	1.213.769
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>950.162</b>	<b>1.213.769</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.072.849</b>	<b>9.401.184</b>
Andre tilgodehavender		14.663	28.458
Udskudt skatteaktiv		35.179	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	86.746
<b>Tilgodehavender</b>		<b>49.842</b>	<b>115.204</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>14.266</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>49.842</b>	<b>129.470</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.122.691</b>	<b>9.530.654</b>



## Balance 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		880.873	944.480
Overført resultat		1.292.595	1.487.858
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	57.200
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.223.468</u></b>	<b><u>2.539.538</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		0	19.228
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>19.228</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.118.761	4.245.486
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>5.118.761</u></b>	<b><u>4.245.486</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	137.266	112.404
Banker		348.346	1.250.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.862	17.240
Gæld til tilknyttede virksomheder		593.986	430.893
Selskabsskat		3.632	312.048
Anden gæld		679.370	586.307
Periodeafgrænsningsposter		0	17.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.780.462</u></b>	<b><u>2.726.402</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.899.223</u></b>	<b><u>6.971.888</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.122.691</u></b>	<b><u>9.530.654</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdi- me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	944.480	1.487.858	57.200	2.539.538
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-57.200	-57.200
Årets resultat	0	-63.607	-195.263	0	-258.870
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>880.873</b>	<b>1.292.595</b>	<b>0</b>	<b>2.223.468</b>

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdi- me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	783.138	1.359.992	56.500	2.249.630
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-56.500	-56.500
Årets resultat	0	361.342	-72.134	57.200	346.408
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-200.000	200.000	0	0
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>944.480</b>	<b>1.487.858</b>	<b>57.200</b>	<b>2.539.538</b>



## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.057	7.691
Andre finansielle omkostninger	308.971	283.077
	<u><b>319.028</b></u>	<u><b>290.768</b></u>

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.357.890</u>	<u>5.256.027</u>	<u>137.266</u>	<u>4.630.983</u>
	<u><b>4.357.890</b></u>	<u><b>5.256.027</b></u>	<u><b>137.266</b></u>	<u><b>4.630.983</b></u>

**3 Eventualforpligtelser**

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, indkomstskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties. De sambeskattedes virksomheders samlede nettoforpligtelse overfor SKAT udgør på statusdagen t.kr. 0 og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.385, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 8.156.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 200 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 1.844.



# 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.”

## Jess Dorf (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 63c6c647-1013-4924-9873-b09b13505700

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-03-08 08:18:10 UTC



## Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSELKAB CVR:  
39886227

Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: 92778b3e-b7df-44da-8913-1deb66bfd61a

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-03-08 11:00:52 UTC



## Jess Dorf (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 63c6c647-1013-4924-9873-b09b13505700

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-03-08 12:57:53 UTC



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/validator**