

Dalby Ejendomme ApS

Trørødlund 3, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 40 13 37 63

Årsrapport

1. juni 2019 - 31. maj 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2020.

Morten Dalby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 for Dalby Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 9. oktober 2020

Direktion

Susanne Pia Bødker
Adm. dir.

Begitte Katrine Dalby
direktør

Morten Dalby
direktør

Henrik Dalby
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Dalby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. oktober 2020

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov
Statsautoriseret revisor
mne29456

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dalby Ejendomme ApS Trørødlund 3 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 40 13 37 63 Stiftet: 2. januar 2019 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
Direktion	Susanne Pia Bødker, Adm. dir. Begitte Katrine Dalby, direktør Morten Dalby, direktør Henrik Dalby, direktør
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Dattervirksomheder	Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS, Rundersdal Dalby Holding 2 ApS, Rundersdal Dalby Holding 3 ApS, Rundersdal Dalby Holding 4 ApS, Rundersdal Dalby Holding 5 ApS, Rundersdal Dalby Holding 6 ApS, Rundersdal

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og besidde kapitalandele i andre selskaber, værdipapirer samt hermed tilknyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -2.012.872 mod -44.020 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Som følge af årets underskud har selskabet tabt mere end halvdelen af den tegnede virksomhedskapital, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Ledelsen forventer at retablere kapitalgrundlaget ved egenindtjening.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttotab	-44.083	-6.500
Andre finansielle indtægter	482.818	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-794.044	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.679.893	-37.520
Resultat før skat	-2.035.202	-44.020
Skat af årets resultat	22.330	0
Årets resultat	-2.012.872	-44.020
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.012.872	-44.020
Disponeret i alt	-2.012.872	-44.020

Balance 31. maj

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.423.285	2.850.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	23.423.285	2.850.000
Anlægsaktiver i alt	23.423.285	2.850.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	128.550	0
Tilgodehavender i alt	128.550	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	14.622.367	0
Værdipapirer i alt	14.622.367	0
Likvide beholdninger	1.328.677	0
Omsætningsaktiver i alt	16.079.594	0
Aktiver i alt	39.502.879	2.850.000

Balance 31. maj

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-2.056.892	-44.020
Egenkapital i alt	-2.006.892	5.980
Gældsforpligtelser		
Anden gæld (langfristet)	41.503.271	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.503.271	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	6.500
Anden gæld	0	2.837.520
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.500	2.844.020
Gældsforpligtelser i alt	41.509.771	2.844.020
Passiver i alt	39.502.879	2.850.000

1 Usikkerhed om going concern

6 Eventualposter

Noter

	2019/20	2018/19
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har på balancedagen en negativ egenkapital på t.kr. 1.212, og selskabet er som følge heraf omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab.		
Ledelsen har sikret sig den fornødne likviditet ved at selskabets kapitalejere har givet tilsagn om at tilføre selskabet den nødvendige likviditet for at kunne fortsætte driften.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.679.893	37.520
	1.679.893	37.520
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juni 2019	2.850.000	0
Tilgang i årets løb	21.367.329	2.850.000
Kostpris 31. maj 2020	24.217.329	2.850.000
Nedskrivninger 1. juni 2019	0	0
Årets nedskrivninger	-794.044	0
Nedskrivninger 31. maj 2020	-794.044	0
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020	23.423.285	2.850.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Dalby Ejendomme ApS
Ejendomsselskabet af 1.10.2003				
ApS, Rundersdal	100 %	2.561.311	-88.374	2.850.000
Dalby Holding 2 ApS, Rundersdal	100 %	3.151.102	83.466	3.239.287
Dalby Holding 3 ApS, Rundersdal	100 %	5.909.382	609.134	5.593.967
Dalby Holding 4 ApS, Rundersdal	100 %	4.339.000	140.265	4.493.549
Dalby Holding 5 ApS, Rundersdal	100 %	4.188.194	8.702	4.450.815
Dalby Holding 6 ApS, Rundersdal	100 %	3.836.162	387.739	3.589.711
		23.985.151	1.140.932	24.217.329

Noter

	<u>31/5 2020</u>	<u>31/5 2019</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juni 2019	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juni 2019	-44.020	0
Årets overførte overskud eller underskud	-2.012.872	-44.020
	<u>-2.056.892</u>	<u>-44.020</u>

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dalby Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet dekklarerer.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dalby Ejendomme ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealiseringsværdi.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.