

# **Dalby Ejendomme ApS**

Trørødlund 3, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 40 13 37 63

## **Årsrapport**

**1. juni 2021 - 31. maj 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. januar 2023.

---

Morten Dalby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12. januar 2023

### Direktion

Susanne Pia Bødker

Begitte Katrine Dalby

Morten Dalby

Henrik Dalby

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Dalby Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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 12. januar 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Dalby Ejendomme ApS  
Trørødlund 3  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 40 13 37 63  
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

**Direktion**

Susanne Pia Bødker  
Begitte Katrine Dalby  
Morten Dalby  
Henrik Dalby

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Dattervirksomhed**

Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS, Vedbæk

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og besidde kapitalandele i andre selskaber, værdipapirer samt hermed tilknyttet virksomhed.

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

Årets bruttotab udgør -85.338 kr. mod -57.219 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -208.577 kr. mod 3.276.960 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-85.338</b>	<b>-57.219</b>
Andre finansielle indtægter	800.409	4.075.345
Nedskrivning af finansielle aktiver, tilbageført	0	794.044
Øvrige finansielle omkostninger	-1.304.092	-834.906
<b>Resultat før skat</b>	<b>-589.021</b>	<b>3.977.264</b>
Skat af årets resultat	380.444	-700.304
<b>Årets resultat</b>	<b>-208.577</b>	<b>3.276.960</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	3.276.960
Disponeret fra overført resultat	-208.577	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-208.577</b>	<b>3.276.960</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.850.000	24.217.330
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.850.000</u>	<u>24.217.330</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.850.000</u></b>	<b><u>24.217.330</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	202.763	264.275
Udskudte skatteaktiver	120.028	0
Tilgodehavende selskabsskat	176.090	0
Tilgodehavender i alt	<u>498.881</u>	<u>264.275</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.090.341	15.045.227
Værdipapirer i alt	<u>11.090.341</u>	<u>15.045.227</u>
Likvide beholdninger	39.389	111.248
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.628.611</u></b>	<b><u>15.420.750</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.478.611</u></b>	<b><u>39.638.080</u></b>



**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.382.781	1.220.068
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.432.781</b>	<b>1.270.068</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	0	497.742
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	21.472
Anden gæld	12.763.124	37.700.323
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.763.124	38.219.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	4.937
Selskabsskat	262.706	135.725
Anden gæld	0	7.813
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	282.706	148.475
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.045.830</b>	<b>38.368.012</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.478.611</b>	<b>39.638.080</b>

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juni 2020	50.000	-2.056.892	-2.006.892
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.276.960	3.276.960
Egenkapital 1. juni 2021	50.000	1.220.068	1.270.068
Korrektion som følge af fusion	0	371.290	371.290
Årets overførte overskud eller underskud	0	-208.577	-208.577
	<b>50.000</b>	<b>1.382.781</b>	<b>1.432.781</b>

## Noter

	2021/22	2020/21	
<b>1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. juni 2021	24.217.330	24.217.330	
Afgang i årets løb	-21.367.330	0	
<b>Kostpris 31. maj 2022</b>	<b>2.850.000</b>	<b>24.217.330</b>	
Nedskrivning 1. juni 2021	0	-794.044	
Korrektion af tidligere opskrivning	0	794.044	
<b>Nedskrivninger 31. maj 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2022</b>	<b>2.850.000</b>	<b>24.217.330</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS, Vedbæk	100 %	1.524.328	-652.479
		<b>1.524.328</b>	<b>-652.479</b>
<b>2. Oplysninger om dagsværdi</b>			<b>Børsnoterede aktier</b>
Dagsværdi 31. maj 2022			11.090.341
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			-1.004.726

## Noter

---

### 3. 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.

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

### 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 andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### 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 posterings 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 indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Dalby Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

### Gældsforpligtelser

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

Direktør

Serienummer: e1cfa382-14f8-4343-8520-e1b2cd7ed786

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-01-12 16:48:31 UTC



## Morten Dalby

Direktør

På vegne af: Begitte Katrine Dalby

Serienummer: 391b1835-3844-458a-b445-2eed25b71a37

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-01-13 08:00:09 UTC



## Susanne Pia Bødker

Adm. direktør

Serienummer: 92fccf4f-03b1-4026-9504-af9daee51aa8

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-01-13 08:10:30 UTC



## Morten Dalby

Direktør og dirigent

Serienummer: 391b1835-3844-458a-b445-2eed25b71a37

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-01-13 08:14:45 UTC



## Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-01-13 08:36:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z3LXW-WWE4N-W850M-34313-5IE58-ZPSUA

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