

Dalby Ejendomme ApS

Trørødlund 3, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 40 13 37 63

Årsrapport

1. juni 2020 - 31. maj 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2021.

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 2020 - 31. maj 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 1. december 2021

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 2020 - 31. maj 2021 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 revisoreres 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 1. december 2021

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
Dalby Holding 2 ApS
Dalby Holding 3 ApS
Dalby Holding 4 ApS
Dalby Holding 5 ApS
Dalby Holding 6 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten 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 -57.219 mod -44.083 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.276.960 mod -2.012.872 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttotab	-57.219	-44.083
Andre finansielle indtægter	4.075.345	482.818
Nedskrivning af finansielle aktiver, tilbageført	794.044	-794.044
Øvrige finansielle omkostninger	-834.906	-1.679.893
Resultat før skat	3.977.264	-2.035.202
Skat af årets resultat	-700.304	22.330
Årets resultat	3.276.960	-2.012.872
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.276.960	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.012.872
Disponeret i alt	3.276.960	-2.012.872

Balance 31. maj

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.217.330	23.423.285
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>24.217.330</u>	<u>23.423.285</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>24.217.330</u>	<u>23.423.285</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	264.275	0
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>128.550</u>
Tilgodehavender i alt	<u>264.275</u>	<u>128.550</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	15.045.227	14.622.367
Værdipapirer i alt	<u>15.045.227</u>	<u>14.622.367</u>
Likvide beholdninger	<u>111.248</u>	<u>1.328.677</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>15.420.750</u>	<u>16.079.594</u>
Aktiver i alt	<u>39.638.080</u>	<u>39.502.879</u>

Balance 31. maj

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.220.067	-2.056.892
Egenkapital i alt	1.270.067	-2.006.892
Gældsforpligtelser		
Selskabsskat	497.742	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	21.472	0
Anden gæld	37.700.323	41.503.272
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.219.537	41.503.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.938	6.499
Selskabsskat	135.725	0
Anden gæld	7.813	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	148.476	6.499
Gældsforpligtelser i alt	38.368.013	41.509.771
Passiver i alt	39.638.080	39.502.879

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2019	50.000	-44.020	5.980
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.012.872	-2.012.872
Egenkapital 1. juni 2020	50.000	-2.056.892	-2.006.892
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.276.960	3.276.960
	50.000	1.220.068	1.270.068

Noter

	2020/21	2019/20
1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juni 2020	24.217.330	2.850.000
Tilgang i årets løb	0	21.367.329
Kostpris 31. maj 2021	24.217.330	24.217.329
Nedskrivning 1. juni 2020	-794.044	0
Tilbageført tidligere nedskrivning	794.044	0
Årets nedskrivning	0	-794.044
Nedskrivninger 31. maj 2021	0	-794.044
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2021	24.217.330	23.423.285

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,	100 %	2.176.807	-384.504	2.850.000
Dalby Holding 2 ApS,	100 %	3.195.363	44.261	3.239.287
Dalby Holding 3 ApS,	100 %	6.000.183	90.801	5.593.967
Dalby Holding 4 ApS,	100 %	4.402.121	63.121	4.493.550
Dalby Holding 5 ApS,	100 %	4.248.036	59.842	4.450.815
Dalby Holding 6 ApS,	100 %	3.892.918	56.756	3.589.711
		23.915.428	-69.723	24.217.330

2. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. maj 2021	15.045.227
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.252.211

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 og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 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 og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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.

ΠΕΝΝΕΟ

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Dalby

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-366280663949

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-12-01 15:01:07 UTC

NEM ID 

Morten Dalby

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-682984056190

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-12-01 16:06:28 UTC

NEM ID 

Susanne Pia Bødker

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-563269474261

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-12-01 18:47:03 UTC

NEM ID 

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-12-02 07:05:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X6UCL-5TKM1-JSMD5-E74HU-FF1E-IJ58H

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 tidsstemplet 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>