

## Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S

**Balagervej 33  
8260 Viby**

**CVR-nr. 31 59 26 66**

## ÅRSRAPPORT

**2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 21/1 2025

---

Mads Dissing Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter .....	13
Anvendt regnskabspraksis .....	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 21/1 2025

### 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 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 21/1 2025

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Heesgaard  
statsaut. revisor  
mne6143

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Mads Dissing Pedersen, formand Carna Hopff Pedersen Rasmus Dissing Pedersen
<b>Direktion</b>	Rasmus Dissing Pedersen
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	Jan Heesgaard, statsaut. revisor Ole Ravn Callesen, revisor

## 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	2023/24	2022/23 kr. 1.000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>-238.965</b>	<b>-713</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-46.053	-46
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-285.018</b>	<b>-759</b>
Andre finansielle indtægter.....	1.124	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-790.736	-781
Andre finansielle omkostninger.....	-1.091	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-1.075.721</b>	<b>-1.540</b>
1 Skat af årets resultat.....	237.256	338
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-838.465</b>	<b>-1.202</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-838.465	-1.202
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-838.465</b>	<b>-1.202</b>

**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2024	2023 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger .....	59.055.680	59.032
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>59.055.680</b>	<b>59.032</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>59.055.680</b>	<b>59.032</b>
Selskabsskat.....	793.877	738
Periodeafgrænsningsposter.....	111.886	251
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>905.763</b>	<b>989</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>37.972</b>	<b>231</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>943.735</b>	<b>1.220</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>59.999.415</b>	<b>60.252</b>

**Balance 30. september****PASSIVER**

Note	2024	2023 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	500.000	500
Reserve for opskrivninger .....	18.862.658	18.863
Overført resultat.....	-4.780.917	-3.943
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>14.581.741</b>	<b>15.420</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	6.046.000	6.001
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.046.000</b>	<b>6.001</b>
Deposita.....	37.239	37
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	20.300.000	20.300
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>20.337.239</b>	<b>20.337</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	112
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	18.967.148	18.341
Anden gæld.....	47.287	41
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>19.034.435</b>	<b>18.494</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>39.371.674</b>	<b>38.831</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>59.999.415</b>	<b>60.252</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

Note	2024	2023 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo .....	500.000	500
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>500.000</b>	<b>500</b>
Reserve for opskrivninger primo .....	18.862.658	18.863
<b>Reserve for opskrivninger ultimo</b> .....	<b>18.862.658</b>	<b>18.863</b>
Overført resultat, primo .....	-3.942.452	-2.741
Årets resultat .....	-838.465	-1.202
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>-4.780.917</b>	<b>-3.943</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>14.581.741</b>	<b>15.420</b>



## Noter

### **4 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.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1 - 3 A/S for 2023/24 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, 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 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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 Dissing Company ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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. 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 nominel 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Carna Hopff Pedersen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6426cc47-b816-4126-b436-99f2256b230f

IP: 85.129.xxx.xxx

2025-01-23 07:33:24 UTC



## Mads Dissing Pedersen (CPR valideret)

### Dirigent

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

IP: 85.184.xxx.xxx

2025-01-27 07:28:10 UTC



## Mads Dissing Pedersen (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

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

IP: 85.184.xxx.xxx

2025-01-27 07:28:10 UTC



## Rasmus Dissing Pedersen (CPR valideret)

### Direktionsmedlem

Serienummer: ff0bcfaa-6f22-48ce-b556-6553ee6faa01

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-01-27 08:38:28 UTC



## Rasmus Dissing Pedersen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ff0bcfaa-6f22-48ce-b556-6553ee6faa01

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-01-27 08:38:28 UTC



## Jan Heesgaard

### BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

#### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 05596c88-d012-40b3-95a8-291bd6a760e0

IP: 212.170.xxx.xxx

2025-01-27 09:42:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter