

# **Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS**

**Trørødlund 3, c/o B. Dalby, Trørød, 2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 27 38 61 99**

## **Årsrapport**

**1. juni 2024 - 31. maj 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. oktober 2025.

---

Morten Dalby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2024 - 31. maj 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 for Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 16. oktober 2025

### Direktion

Susanne Pia Bødker

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 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 revisors 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 16. oktober 2025

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS  
Trørødlund 3, c/o B. Dalby, Trørød  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 27 38 61 99  
Stiftet: 10. oktober 2003  
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

### Direktion

Susanne Pia Bødker

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

### Modervirksomhed

Dalby Ejendomme ApS

## 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.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -166.737 kr. mod -147.638 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -739.708 kr. mod -521.333 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-166.737</b>	<b>-147.638</b>
2 Personaleomkostninger	-450.000	-450.000
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-27.600</u>	<u>-27.600</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-644.337</b>	<b>-625.238</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-74.391</u>	<u>-53.095</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-718.728</b>	<b>-678.333</b>
4 Skat af årets resultat	<u>-20.980</u>	<u>157.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-739.708</u></b>	<b><u>-521.333</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-17.599	-17.599
Disponeret fra overført resultat	<u>-722.109</u>	<u>-503.734</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-739.708</u></b>	<b><u>-521.333</u></b>

**Balance 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
5		
Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	4.406.800	4.434.400
Immaterielle anlægsaktiver i alt	4.406.800	4.434.400
6		
Andre kapitalandele	750.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	750.000	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.156.800</b>	<b>4.434.400</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	94.691	74.691
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	20.020	0
Tilgodehavender i alt	114.711	74.691
Likvide beholdninger	224.237	103.807
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>338.948</b>	<b>178.498</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.495.748</b>	<b>4.612.898</b>

**Balance 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.809.966	2.827.565
Overført resultat	-3.128.107	-2.405.998
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-193.141</b>	<b>546.567</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	424.000	383.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>424.000</b>	<b>383.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.014.226	1.573.805
Anden gæld	2.250.663	2.109.526
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.264.889	3.683.331
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.264.889</b>	<b>3.683.331</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.495.748</b>	<b>4.612.898</b>

- 1 Medarbejderforhold  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juni 2024	125.000	2.827.565	-2.405.998	546.567
Resultatandel	<u>0</u>	<u>-17.599</u>	<u>-722.109</u>	<u>-739.708</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.809.966</u></b>	<b><u>-3.128.107</u></b>	<b><u>-193.141</u></b>

**Noter**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejder udgør i regnskabsåret 0 ansatte.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
	<b><u>450.000</u></b>	<b><u>450.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere er 0.		
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.252	24.296
Andre finansielle omkostninger	<u>52.139</u>	<u>28.799</u>
	<b><u>74.391</u></b>	<b><u>53.095</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-20.042	0
Årets regulering af udskudt skat	41.000	-157.000
Andre skatter, afrunding	<u>22</u>	<u>0</u>
	<b><u>20.980</u></b>	<b><u>-157.000</u></b>

## Noter

	<u>31/5 2025</u>	<u>31/5 2024</u>
<b>5. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder</b>		
Kostpris 1. juni 2024	839.539	839.539
<b>Kostpris 31. maj 2025</b>	<b>839.539</b>	<b>839.539</b>
Opskrivninger 1. juni 2024	3.760.461	3.760.461
<b>Opskrivninger 31. maj 2025</b>	<b>3.760.461</b>	<b>3.760.461</b>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2024	-165.600	-138.000
Årets afskrivninger	-27.600	-27.600
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2025</b>	<b>-193.200</b>	<b>-165.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2025</b>	<b>4.406.800</b>	<b>4.434.400</b>
<b>6. Andre kapitalandele</b>		
Tilgang i årets løb	750.000	0
<b>Kostpris 31. maj 2025</b>	<b>750.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2025</b>	<b>750.000</b>	<b>0</b>

**7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dalby Ejendomme ApS, CVR-nr. 40133763, som er administrationselskab 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 Ejendomsselskabet af 1.10.2003 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.

### 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 hvert 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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende andelsbevis 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

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 (fuld fordeling)

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Andelsbevis

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsbeviset måles til kostpris med tillæg af tidligere opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Andelsbeviset er tidligere opskrevet til handelsværdi, idet der forligger et aktivt marked for overdragelse af andelsbeviset. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivs forventede brugstid og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andelsbevis	50 år	70 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 1.10.2003 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.