

Dalgas Avenue 50 ApS

Irma Pedersens Gade 99, 12., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 67 86 38

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

Dirigent:

.....

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Vi har behandlet og godkendt årsrapporten for Dalgas Avenue 50 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. juni 2022
Direktion:

.....
Steen Stavnsbo

Bestyrelse:

.....
Steffen Ebdrup
formand

.....
Lars Kjær

.....
Steen Stavnsbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dalgas Avenue 50 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dalgas Avenue 50 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 for 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Aarhus, den 28. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Michael Dahl Christiansen
statsaut. revisor
mne34515

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Dalgas Avenue 50 ApS
Adresse, postnr. by	Irma Pedersens Gade 99, 12., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	35 67 86 38
Stiftet	4. marts 2014
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steffen Ebdrup, formand Lars Kjær Steen Stavnsbo
Direktion	Steen Stavnsbo
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Årets resultat og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 40.763 kr., der overføres til næste år. Egenkapitalen udgør herefter 1.115.331 kr.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet væsentlige begivenheder, der påvirker vurderingen af selskabets finansielle stilling og årsrapporten for 2021.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note		2021	2020
	Nettoomsætning	170.614	167.268
	Andre eksterne omkostninger	-101.658	-254.785
	Resultat af primær drift	68.956	-87.517
2	Finansielle omkostninger	-16.648	-16.927
	Resultat før skat	52.308	-104.444
3	Skat af årets resultat	-11.545	22.836
	Årets resultat	<u>40.763</u>	<u>-81.608</u>
	 Resultatdisponering		
	Overført til næste år	<u>40.763</u>	<u>-81.608</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2021	2020
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
4 Investeringsjendomme	3.680.854	3.680.854
Anlægsaktiver i alt	3.680.854	3.680.854
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	900	950
Tilgodehavende skat	2.000	0
Periodeafgrænsningsposter	2.481	2.461
Udskudt skatteaktiv	27.881	39.426
	33.262	42.837
Likvide beholdninger	38.816	5.373
Omsætningsaktiver i alt	72.078	48.210
AKTIVER I ALT	3.752.932	3.729.064
PASSIVER		
Egenkapital		
5 Selskabskapital	150.006	150.006
Overført til næste år	965.325	924.562
Egenkapital i alt	1.115.331	1.074.568
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.883.563	1.912.162
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	27.500	27.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.500	2.500
Gæld til selskabsdeltagere	693.406	686.505
Skyldig selskabsskat	13.064	10.899
Anden gæld	16.568	15.430
	754.038	742.334
Gæld i alt	2.637.601	2.654.496
PASSIVER I ALT	3.752.932	3.729.064
1 Anvendt regnskabspraksis		
7 Personaleforhold		
8 Sikkerhedsstillelser		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	150.006	924.562	1.074.568
Overført af årets resultat	0	40.763	40.763
Egenkapital 31. december 2021	150.006	965.325	1.115.331

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dalgas Avenue 50 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, der periodiseres til regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning af ejendomme, herunder ejendoms-skat og vedligeholdelse, samt administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og tillæg og godtgørelse under acontoskatte-ordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning 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 på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der som udgangspunkt svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af risiko for tab efter individuel vurdering.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital - Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, der forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige og skattepligtige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der var gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsaktiver indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nettorealiseringsværdi, der som udgangspunkt svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Finansielle omkostninger

Af finansielle omkostninger udgør 6.901 kr. renter til selskabsdeltagere.

3 Skat af årets resultat

	2021	2020
Årets aktuelle skat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	11.545	-22.836
	<u>11.545</u>	<u>-22.836</u>

Der påhviler ikke selskabet udskudte eller latente skatteforpligtelser pr. 31. december 2021.

4 Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er en kontorejendom beliggende i Aarhus. Dagsværdi er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsrenten udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter	1.141 kr.
Diskonteringsrente	5,75 %
Terminalværdi efter 10 år i alt	2.695.235 kr.

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de sidste 5 år:

	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo primo	150.006	150.006	150.006	100.002	100.002
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	0	0	0	2	0
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	50.002	0
	<u>150.006</u>	<u>150.006</u>	<u>150.006</u>	<u>150.006</u>	<u>100.002</u>

6 Gæld til realkreditinstitutter

Af gælden forfalder 1.282.584 kr. mere end 5 år efter balancedagen.

7 Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret alene haft tilknyttet direktion og bestyrelse, der ikke har modtaget løn eller vederlag.

8 Sikkerhedsstillelser

Investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på 3.680 t.kr. er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld på 1.911 t.kr.

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.”

Steffen Ebdrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: Dalgas Avenue 50 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-705951418562

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-06-28 09:21:26 UTC

NEM ID 

Steen Stavnsbo

Direktion

På vegne af: Dalgas Avenue 50 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-157069477896

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-28 10:56:48 UTC

NEM ID 

Steen Stavnsbo

Dirigent

På vegne af: Dalgas Avenue 50 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-157069477896

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-28 10:56:48 UTC

NEM ID 

Steen Stavnsbo

Bestyrelse

På vegne af: Dalgas Avenue 50 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-157069477896

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-28 10:56:48 UTC

NEM ID 

Lars Kjær

Bestyrelse

På vegne af: Dalgas Avenue 50 ApS

Serienummer: 9404aa43-b96e-46e6-8647-7ef5a22c8470

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-06-28 12:04:22 UTC

Mit 

Michael Dahl Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:90954837

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-28 12:12:05 UTC

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-28 12:12:18 UTC

NEM ID 

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