

Dalgas Avenue 50 ApS

Irma Pedersens Gade 99, 12., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 67 86 38

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2023

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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. april 2023
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 regnskabsbrugerne 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. april 2023
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 997.540 kr. Virksomhedens balance udviser på balancedagen en egenkapital på 2.112.871 kr.

I resultat før skat indgår gevinst ved salg af ejendom på 1.255.256 kr.

Der foreslås udloddet udbytte på 1.900.000 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet væsentlige begivenheder, der påvirker vurderingen af selskabets finansielle stilling og årsrapporten for 2022.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Nettoomsætning	154.840	170.614
	Andre eksterne omkostninger	-155.617	-101.658
	Resultat af primær drift	-777	68.956
	Gevinst ved salg af investeringsejendom	1.255.256	0
	Resultat før finansielle poster	1.254.479	68.956
	Finansielle indtægter	19.574	0
2	Finansielle omkostninger	-17.544	-16.648
	Resultat før skat	1.256.509	52.308
3	Skat af årets resultat	-258.969	-11.545
	Årets resultat	<u>997.540</u>	<u>40.763</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-902.460	40.763
	Foreslået udbytte	1.900.000	0
		<u>997.540</u>	<u>40.763</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsjendomme	0	3.680.854
	Anlægsaktiver i alt	0	3.680.854
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	900
	Tilgodehavende skat	0	2.000
	Andre tilgodehavender	440	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.481
	Udskudt skatteaktiv	0	27.881
		440	33.262
	Likvide beholdninger	2.410.018	38.816
	Omsætningsaktiver i alt	2.410.458	72.078
	AKTIVER I ALT	2.410.458	3.752.932
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	150.006	150.006
	Overført til næste år	62.865	965.325
	Foreslået udbytte	1.900.000	0
	Egenkapital i alt	2.112.871	1.115.331
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.883.563
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	27.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	3.500
	Gæld til selskabsdeltagere	0	693.406
	Skyldig selskabsskat	229.087	13.064
	Anden gæld	18.500	16.568
		297.587	754.038
	Gæld i alt	297.587	2.637.601
	PASSIVER I ALT	2.410.458	3.752.932

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Personaleforhold

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	150.006	965.325	0	1.115.331
Overført af årets resultat	0	-902.460	1.900.000	997.540
Egenkapital 31. december 2022	150.006	62.865	1.900.000	2.112.871

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dalgas Avenue 50 ApS for 2022 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 acontoskatteordningen 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 nettorealisationsværdi, 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 6.934 kr. renter til selskabsdeltagere.

3 Skat af årets resultat

kr.	2022	2021
Årets aktuelle skat	231.088	0
Årets regulering af udskudt skat	27.881	11.545
	<u>258.969</u>	<u>11.545</u>

Der påhviler ikke selskabet udskudte eller latente skatteforpligtelser pr. 31. december 2022.

4 Investeringsejendomme

Selskabets kontorejendom beliggende i Aarhus er afhændet i regnskabsåret 2022.

Der er realiseret en regnskabsmæssig gevinst på 1.255.256 kr., der er indregnet i en særskilt post i resultatopgørelsen.

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de sidste 5 år:

kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Saldo primo	150.006	150.006	150.006	150.006	100.002
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	0	0	0	0	2
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	0	0	50.002
	<u>150.006</u>	<u>150.006</u>	<u>150.006</u>	<u>150.006</u>	<u>150.006</u>

6 Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte bortset fra direktion og bestyrelse.

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.”

Steen Stavnsbo

Direktion

På vegne af: Dalgas Avenue 50 ApS

Serienummer: bd9d44a7-063c-469d-850e-28cf07e83b9d

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-04-28 06:39:29 UTC



Steen Stavnsbo

Dirigent

På vegne af: Dalgas Avenue 50 ApS

Serienummer: bd9d44a7-063c-469d-850e-28cf07e83b9d

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-04-28 06:39:29 UTC



Steen Stavnsbo

Bestyrelse

På vegne af: Dalgas Avenue 50 ApS

Serienummer: bd9d44a7-063c-469d-850e-28cf07e83b9d

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-04-28 06:39:29 UTC



Lars Kjær

Bestyrelse

På vegne af: Dalgas Avenue 50 ApS

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-04-28 16:39:48 UTC



Steffen Ebdrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: Dalgas Avenue 50 ApS

Serienummer: 70b32447-146e-4fc6-8924-d2db9f90bcd6

IP: 82.163.xxx.xxx

2023-05-01 06:38:36 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-05-01 06:42:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: WFEWK-1PNLD-UD03A-Z1PLF-SD52Q-CL7TA

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



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."

Michael Dahl Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:90954837

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-05-01 09:41:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WFEWK-1PNLD-UD03A-Z1PLF-SD52Q-CL7TA

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>