

# Dalum Staden ApS

Olgasvej 40, 2950 Vedbæk  
CVR-nr. 29 51 29 30

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.06.25

Henrik Kaa Andersen  
Dirigent

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning                                           | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Resultatopgørelse                                           | 6       |
| Balance                                                     | 7 - 8   |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 9       |
| Noter                                                       | 10 - 15 |

---

**Selskabet**

---

Dalum Staden ApS  
Olgasvej 40  
2950 Vedbæk  
Danmark

Hjemsted: Rudersdal  
CVR-nr.: 29 51 29 30  
Stiftet: 7. april 2006  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
19. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Henrik Kaa Andersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Dalum Holding A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Dalum Staden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 24. april 2025

**Direktionen**

Henrik Kaa Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Dalum Staden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalum Staden ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 24. april 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24681

## Resultatopgørelse

| Note                                   |                          | 2024<br>DKK     | 2023<br>DKK     |
|----------------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
|                                        | <b>Bruttotab</b>         | <b>-59.262</b>  | <b>-152.399</b> |
| 2                                      | Finansielle omkostninger | -189.391        | -175.569        |
|                                        | <b>Resultat før skat</b> | <b>-248.653</b> | <b>-327.968</b> |
|                                        | Skat af årets resultat   | 54.522          | 72.153          |
|                                        | <b>Årets resultat</b>    | <b>-194.131</b> | <b>-255.815</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                          |                 |                 |
|                                        | Overført resultat        | -194.131        | -255.815        |
|                                        | <b>I alt</b>             | <b>-194.131</b> | <b>-255.815</b> |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.24         | 31.12.23         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              | DKK              |
| Note           |                                       |                  |                  |
|                | Grunde og bygninger                   | 8.793.390        | 8.793.390        |
| 3              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>8.793.390</b> | <b>8.793.390</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>8.793.390</b> | <b>8.793.390</b> |
|                | Andre tilgodehavender                 | 600              | 3.794            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>600</b>       | <b>3.794</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>600</b>       | <b>3.794</b>     |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>8.793.990</b> | <b>8.797.184</b> |

| PASSIVER |                                              |                  |                  |
|----------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|          |                                              | 31.12.24         | 31.12.23         |
| Note     |                                              | DKK              | DKK              |
|          |                                              |                  |                  |
|          | Selskabskapital                              | 125.000          | 125.000          |
|          | Reserve for opskrivninger                    | 4.707.789        | 4.707.789        |
|          | Overført resultat                            | -543.662         | -349.531         |
|          |                                              |                  |                  |
|          | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>4.289.127</b> | <b>4.483.258</b> |
|          |                                              |                  |                  |
|          | Hensættelser til udskudt skat                | 495.092          | 549.614          |
|          |                                              |                  |                  |
|          | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>495.092</b>   | <b>549.614</b>   |
|          |                                              |                  |                  |
|          | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 28.500           | 27.500           |
|          | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 3.981.203        | 3.736.812        |
|          | Anden gæld                                   | 68               | 0                |
|          |                                              |                  |                  |
|          | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>4.009.771</b> | <b>3.764.312</b> |
|          |                                              |                  |                  |
|          | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>4.009.771</b> | <b>3.764.312</b> |
|          |                                              |                  |                  |
|          | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>8.793.990</b> | <b>8.797.184</b> |

4 Eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                  | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>opskrivning<br>er | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 |                      |                                  |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.23                           | 125.000              | 4.707.789                        | -93.716              | 4.739.073            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0                    | 0                                | -255.815             | -255.815             |
| Saldo pr. 31.12.23                           | 125.000              | 4.707.789                        | -349.531             | 4.483.258            |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 |                      |                                  |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.24                           | 125.000              | 4.707.789                        | -349.531             | 4.483.258            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0                    | 0                                | -194.131             | -194.131             |
| Saldo pr. 31.12.24                           | 125.000              | 4.707.789                        | -543.662             | 4.289.127            |

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at forestå udvikling af separate projekter med henblik på udvikling, opførelse og drift af beboelsesejendomme eller anden bebyggelse samt hermed beslægtet virksomhed.

|  | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

### 2. Finansielle omkostninger

|                                                |         |         |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 188.564 | 175.569 |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 827     | 0       |
| I alt                                          | 189.391 | 175.569 |

### 3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                                                                                                 | Grunde og bygninger |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Kostpris pr. 01.01.24                                                                                       | 2.757.763           |
| Kostpris pr. 31.12.24                                                                                       | 2.757.763           |
| Opskrivninger pr. 01.01.24                                                                                  | 6.035.627           |
| Opskrivninger pr. 31.12.24                                                                                  | 6.035.627           |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24                                                                          | 8.793.390           |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24 | 2.757.763           |

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Dalum Holding A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Grunde afskrives ikke.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrasket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.