



**REVISION SJÆLLAND**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
DK-2720 vanløse  
Telefon 36 88 50 50  
E-mail: [rs@revision-sjaelland.dk](mailto:rs@revision-sjaelland.dk)  
[www.revision-sjaelland.dk](http://www.revision-sjaelland.dk)  
CVR: 28 30 97 91

**Partnere**  
Ulrik Danmark  
Henrik Danmark  
Thomas Jørgensen  
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

*Dalsgaard Ejendomme ApS  
Bredgade 1  
4000 Roskilde*

*CVR-nr: 25 78 38 32*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2023 - 30. juni 2024*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. juli 2024

---

Kurt Dalsgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Dalsgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 8. juli 2024

**Direktion**

Kurt Dalsgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Dalsgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalsgaard Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 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.

Vanløse, den 8. juli 2024

**Revision Sjælland**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark  
Registreret Revisor  
mne21791

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Dalsgaard Ejendomme ApS  
Bredgade 1  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 25 78 38 32  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Kurt Dalsgaard

**Revisor** Revision Sjælland  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
2720 Vanløse

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handels-, finansierings- og administrationsvirksomhed med fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses som tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Dalsgaard Ejendomme ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende mellemværender med tilknyttede virksomheder samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele intægtsføres 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastkravet er vurderet til 8,5 % for ejendommen, som er beliggende på Midsjælland. Afkastkravene er sammenholdt med markedsrapporter, som viser et afkastkrav på samme niveau for disse typer ejendomme.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0 %



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 nettorealisationsværdi.

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.

### **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.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>570.970</b>	<b>853.390</b>
Personaleomkostninger.....	-400.323	-565.239
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-5.310	0
Andre driftsomkostninger.....	-176.250	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer .....</b>	<b>-10.913</b>	<b>288.151</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	2.829.032	2.500.000
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>2.818.119</b>	<b>2.788.151</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	9.571	0
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver .....	-40.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	-76.729	-74.550
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>2.710.961</b>	<b>2.713.601</b>
Skat af årets resultat.....	-568.379	-598.420
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>2.142.582</b>	<b>2.115.181</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.500.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	117.800	0
Overført resultat.....	524.782	2.115.181
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>2.142.582</b>	<b>2.115.181</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024  
AKTIVER

	2024	2023
2 Investeringsejendomme .....	8.000.000	8.000.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	58.410	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>8.058.410</b>	<b>8.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>40.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.058.410</b>	<b>8.040.000</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer .....	8.788	8.788
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>8.788</b>	<b>8.788</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	3.312	8.626
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.312</b>	<b>8.626</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.442.968</b>	<b>7.415</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.455.068</b>	<b>24.829</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.513.478</b>	<b>8.064.829</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024  
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	3.114.501	2.589.719
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.500.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.739.501</b>	<b>2.714.719</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.591.418	1.085.484
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.591.418</b>	<b>1.085.484</b>
Prioritetsgæld.....	3.370.610	3.419.164
Deposita .....	336.410	341.897
Selskabsskat.....	62.445	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.769.465</b>	<b>3.761.061</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	50.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	40.357	34.088
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	72.898	42.898
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	78.956	65.131
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	170.883	311.448
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>413.094</b>	<b>503.565</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.182.559</b>	<b>4.264.626</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.513.478</b>	<b>8.064.829</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

## NOTER

	2023/24	2022/23
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	3
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	3.910.387	216.639
Tilgang i årets løb.....	0	463.720
Afgang i årets løb .....	-351.935	-400.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Kostpris 30. juni 2024	3.558.452	280.359
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Opskrivninger, primo .....	4.089.613	0
Årets opskrivninger .....	720.000	0
Afgang i årets løb .....	-368.065	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Opskrivninger 30. juni 2024	4.441.548	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-216.639
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-5.310
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2024	0	-221.949
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>8.000.000</b>	<b>58.410</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

Specifikation af investeringsejendomme	Afkastkrav	Dagsværdi	Ændret afkastkrav +/- 0,25%
Tjærebyvej 232	8,5%	8.000.000	-230.000/245.000

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	3.469.164	3.420.610	50.000	2.290.000
Deposita .....	341.897	336.410	0	336.410
Selskabsskat.....	0	62.445	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>3.811.061</b>	<b>3.819.465</b>	<b>50.000</b>	<b>2.626.410</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## NOTER

### **4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2024 61.565 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Kurt Stig Dalsgaard

### Direktør

På vegne af: Dalsgaard Ejendomme ApS

Serienummer: e4c7d744-29c9-43b4-874f-9f8af934cc62

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-07-08 13:50:14 UTC



## Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
28309791

### Registreret revisor

På vegne af: Revision Sjælland Godkendt Revisionsakt...

Serienummer: 2ae4c15f-15ee-47be-9b6d-e114f2e6f707

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-07-10 06:48:24 UTC



## Kurt Stig Dalsgaard

### Dirigent

På vegne af: Dalsgaard Ejendomme ApS

Serienummer: e4c7d744-29c9-43b4-874f-9f8af934cc62

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-07-11 11:13:03 UTC



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/validator**