



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET DALGASGADE 4-6 APS**  
**C/O SUSANNE MOESKJÆR, KLOSTERVEJ 26, 8680 RY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. juni 2024

---

Susanne Moeskjær

**CVR-NR. 33 96 34 67**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Dalgasgade 4-6 ApS c/o Susanne Moeskjær Klostervej 26 8680 Ry
	CVR-nr.: 33 96 34 67 Stiftet: 6. oktober 2011 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Susanne Dalgaard Moeskjær
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 2 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Dalgasgade 4-6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 18. juni 2024

Direktion:

---

Susanne Dalgaard Moeskjær

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dalgasgade 4-6 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalgasgade 4-6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 18. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>553.669</b>	<b>555.235</b>
Personaleomkostninger.....	1	-326.866	-327.666
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>226.803</b>	<b>227.569</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	20.178	16.606
Øvrige finansielle omkostninger.....		-150.492	-115.160
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>96.489</b>	<b>129.015</b>
Skat af årets resultat.....	3	-21.255	-28.384
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>75.234</b>	<b>100.631</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	35.000
Ekstraordinært udbytte.....		92.400	0
Overført resultat.....		-17.166	65.631
<b>I ALT</b> .....		<b>75.234</b>	<b>100.631</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		11.600.000	11.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>11.600.000</b>	<b>11.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.600.000</b>	<b>11.600.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		58.822	66.936
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5	0	87.679
Andre tilgodehavender.....		30.673	3.212
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>89.495</b>	<b>157.827</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>89.495</b>	<b>157.827</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.689.495</b>	<b>11.757.827</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.077.997	2.095.163
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	35.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.157.997</b>	<b>2.210.163</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		1.187.687	1.183.537
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.187.687</b>	<b>1.183.537</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		64.983	63.386
Gæld til pengeinstitutter.....		4.606.250	4.881.250
Lån Bryggergade 10 ApS.....		2.513.584	2.440.373
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>7.184.817</b>	<b>7.385.009</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.300	20.000
Gæld til pengeinstitutter.....		494.542	276.971
Banklån.....		275.000	275.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.167	61.168
Selskabsskat.....		15.105	23.361
Anden gæld.....		341.880	322.618
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.158.994</b>	<b>979.118</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.343.811</b>	<b>8.364.127</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.689.495</b>	<b>11.757.827</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	2.095.163	35.000	2.210.163
Forslag til resultatdisponering.....		-17.166	92.400	75.234
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-35.000	-35.000
Ekstraordinært udbytte.....			-92.400	-92.400
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.077.997</b>	<b>0</b>	<b>2.157.997</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	298.864	298.864	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.156	5.132	
Andre personaleomkostninger.....	22.846	23.670	
	<b>326.866</b>	<b>327.666</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.387	1.419	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	18.791	15.187	
	<b>20.178</b>	<b>16.606</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	17.105	23.361	
Regulering af udskudt skat.....	4.150	5.023	
	<b>21.255</b>	<b>28.384</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		8.532.245	
Kostpris 31. december 2023.....		<b>8.532.245</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		3.067.755	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		<b>3.067.755</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		<b>11.600.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejningsejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	11.600.000

Ejendommen er beliggende i Herning og består af boliglejemål.

Dagsværdien er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,0 - 5,75 som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Driftsafkastet består af huslejeindtægter, baseret på de nuværende lejemål, samt driftsomkostninger, der består af udgifter til forsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse og administration. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet til 607 tkr.

#### Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

5

Tilgodehavender hos direktionen med i alt 87.679 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9,55 %, p.t. svarende til 9,55 % i 2022 og 11,9 % fra 1/1 2023 til indfrielsen i 2023. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	70.283	5.300	51.574	83.386
Gæld til pengeinstitutter.....	4.881.250	275.000	3.781.250	5.156.250
Lån Bryggergade 10 ApS.....	2.513.584	0	2.513.584	2.440.373
	<b>7.465.117</b>	<b>280.300</b>	<b>6.346.408</b>	<b>7.680.009</b>

#### Eventualposter mv.

7

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SUSANNE MOESKJÆR HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 70 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.600 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 11.600 tkr. Ejerpantebrevet på i alt 5.500 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 4.881 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dalgasgade 4-6 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.