

**Dalmose Invest ApS**

Vestergade 6

8850 Bjerringbro

CVR-nummer 36 01 54 97

**Årsrapport**

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. marts 2023

---

Ulrik Dalmose  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Dalmose Invest ApS  
Vestergade 6  
8850 Bjerringbro

Telefon:	87 73 50 88
E-mail:	dalmose@ud-vinduer.dk
Hjemstedskommune:	Viborg
CVR-nummer:	36 01 54 97
Regnskabsperiode:	1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Ulrik Dalmose

### Pengeinstitutter

Sparekassen Djursland  
Århusvej 94  
8940 Randers SV

Arbejdernes Landsbank  
Østervold 18  
8900 Randers C

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Dalmose Invest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, 29. marts 2023

**Direktionen:**

Ulrik Dalmose

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Dalmose Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dalmose Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Randers SØ, 29. marts 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Jesper Thorup  
Registreret revisor  
mne680

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets ledelse anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.106.030</b>	<b>764</b>
1	Personaleomkostninger	-301.903	-302
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	103
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>804.127</b>	<b>565</b>
	Finansielle indtægter	251.824	1.021
	Finansielle omkostninger	-1.168.567	-112
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-112.616</b>	<b>1.475</b>
2	Skat af årets resultat	22.814	-325
	<b>Årets resultat</b>	<b>-89.802</b>	<b>1.150</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	117.800	114
	Overført resultat	-207.602	1.036
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-89.802</b>	<b>1.150</b>



		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	12.100.000	12.100
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.100.000</b>	<b>12.100</b>
	Andre tilgodehavender	1.000.000	1.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.100.000</b>	<b>13.100</b>
	Tilgodehavende skat	91.127	0
	Andre tilgodehavender	419.072	409
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>510.199</b>	<b>409</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.034.493	7.931
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>7.034.493</b>	<b>7.931</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>143.353</b>	<b>235</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.688.045</b>	<b>8.576</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.788.045</b>	<b>21.676</b>

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overkurs ved emission	10.506.734	10.507
	Overført resultat	3.968.831	4.176
	Foreslået udbytte	117.800	114
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.093.365</b>	<b>15.298</b>
	Hensættelser til udskudt skat	283.092	306
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>283.092</b>	<b>306</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.060.264	4.656
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.060.264</b>	<b>4.656</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	555.900	507
	Kreditinstitutter	1.259	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.500	16
	Selskabsskat	0	207
	Anden gæld	575.665	587
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	200.000	100
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.351.324</b>	<b>1.417</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.411.588</b>	<b>6.073</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.788.045</b>	<b>21.676</b>
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overkurs ved emis- sion</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	500	10.507	4.176	114	15.298
Udbetalt udbytte	0	0	0	-114	-114
Årets resultat	0	0	-208	118	-90
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>10.507</b>	<b>3.969</b>	<b>118</b>	<b>15.093</b>

Noter	2022	2021	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	300.000	300
	Andre omkostninger til social sikring	1.903	2
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>301.903</b>	<b>302</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	0	302
	Regulering af udskudt skat	-22.814	23
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-22.814</b>	<b>325</b>
<b>3</b>	<b>Investerings-ejendomme</b>		
	Kostpris 1. januar	11.997.277	11.637
	Tilgang i årets løb	0	361
	Kostpris 31. december	11.997.277	11.997
	Dagsværdiregulering 1. januar	102.724	0
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	103
	Dagsværdireguleringer 31. december	102.724	103
	<b>Investerings-ejendomme i alt</b>	<b>12.100.000</b>	<b>12.100</b>
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.831.318	2.717
<b>5</b>	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK	Andre værdi- papirer og kapitalandel DKK
	Dagsværdi, ultimo	12.100.000	7.034.493
	Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	-1.031.903

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

Principperne og herunder de centrale forudsætninger i dagsværdiopgørelsen fremgår af anvendt regnskabspraksis.

#### **6 Eventualforpligtelser**

Ingen.

#### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.228, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 6.000.

Der er udstedt afgiftspantebrev på TDKK 218 i grunde og bygninger, der er i selskabets behold. Afgiftspantebrevet indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift, hvor hovedstolen svarer til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som vedrører lejeindtægter fra udlejningsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen excl. moms.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætningen/-lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger og er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommenes drift og administrationsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabets ejendomme er udlejningsejendomme til erhverv og privat. Afkastkravet er fastsat til 7,4% for beboelsesejendomme og 10% for erhvervsejendomme under hensyntagen til ejendommens størrelser, anvendelse, beliggenhed og lejesammensætning. Selskabets ejendomme er beliggende i området omkring Ulstrup og Bjerlingbro.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



# 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.”

## Ulrik Dalmose

Direktionsmedlem

Serienummer: [ulrik@ud-vinduer.dk](mailto:ulrik@ud-vinduer.dk)

IP: 185.27.xxx.xxx

2023-04-03 10:17:23 UTC

Ulrik Dalmose

## Jesper Thorup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:57658007

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-04-04 07:40:40 UTC

NEM ID 

## Ulrik Dalmose

Dirigent

Serienummer: [ulrik@ud-vinduer.dk](mailto:ulrik@ud-vinduer.dk)

IP: 185.27.xxx.xxx

2023-04-11 09:44:53 UTC

Ulrik Dalmose

Penneo dokumentnøgle: 3TA7H-VQEC1-3HYPB-YL Y6P-S0E87-C1AHB

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](mailto: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>