

*Dalsro Ejendomme ApS
Sydmarksvej 24
4070 Kirke Hyllinge*

CVR-nummer: 37 31 78 88

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

Penneo dokumentnøgle: L0AL7-28H75-GT7IO-EIN33-EH26V-HOYLN

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. maj 2024

Brian Dalsro

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Member of IEC - www.iecnet.net

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Dalsro Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Hyllinge, den 2. maj 2024

Direktion

Brian Dalsro

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Dalsro Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalsro Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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.

Brøndby, den 2. maj 2024

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen
Registreret revisor
mne623

Selskabet Dalsro Ejendomme ApS
Sydmarksvej 24
4070 Kirke Hyllinge

CVR-nr.: 37 31 78 88
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Brian Dalsro

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af at opkøbe ejendomme og drive udlejningsejendomme og hermed forbundne aktiviteter.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat af den primære drift anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Dalsro Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

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 tilbageførslers 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**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**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. Afkastgraden er fastsat til hhv. 6,75% og 9%.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

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

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

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 acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

| | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|------------------|----------------|
| BRUTTORESULTAT | 871.055 | 354.486 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 871.055 | 354.486 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.147.928 | 47.141 |
| DRIFTSRESULTAT | 2.018.983 | 401.627 |
| Andre finansielle omkostninger | -423.548 | -202.184 |
| RESULTAT FØR SKAT | 1.595.435 | 199.443 |
| Skat af årets resultat | -346.968 | -43.877 |
| ÅRETS RESULTAT | 1.248.467 | 155.566 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 61.000 | 58.900 |
| Overført resultat | 1.187.467 | 96.666 |
| DISPONERET I ALT | 1.248.467 | 155.566 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

| | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Investeringsjendomme | 8.900.000 | 8.371.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 8.900.000 | 8.371.000 |
| ANLÆGSAKTIVER | 8.900.000 | 8.371.000 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 1.178.823 | 349.714 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 1.178.823 | 349.714 |
| | | |
| AKTIVER | 10.078.823 | 8.720.714 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

| | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 2.029.602 | 842.136 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 61.000 | 58.900 |
| EGENKAPITAL | 2.140.602 | 951.036 |
| Hensættelse til udskudt skat | 460.857 | 208.313 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 460.857 | 208.313 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 6.979.161 | 7.012.115 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6.979.161 | 7.012.115 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 345.184 | 492.241 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 27.500 | 27.500 |
| Selskabsskat | 94.424 | 29.509 |
| Anden gæld | 31.095 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 498.203 | 549.250 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 7.477.364 | 7.561.365 |
| PASSIVER | 10.078.823 | 8.720.714 |

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------|------|
| | DKK | DKK |
| 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| Ingen. | | |
| 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Der foreligger ejerpantebreve på DKK 8.351.334 i ejendommene. Herudover forefindes der pt. ingen panthæftelser. | | |

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.”

Brian Dalsro Johansen

Direktør

Serienummer: e5ff7830-900f-460b-83a4-a7c012c4669d

IP: 2.131.xxx.xxx

2024-05-07 07:06:45 UTC



Henning Jensen

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 38267132

Registreret revisor

Serienummer: eaceb50f-971d-424f-922f-afc204624f17

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-05-11 21:03:30 UTC



Brian Dalsro Johansen

Dirigent

Serienummer: e5ff7830-900f-460b-83a4-a7c012c4669d

IP: 2.130.xxx.xxx

2024-05-13 17:44:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: L0AL7-28H75-GT7IO-EIN33-EH26V-HOYLN

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**