

*Dalsro Ejendomme ApS  
Vintre Møller 12  
4060 Kirke Såby*

*CVR-nr: 37 31 78 88*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

Penneo dokumentnøgle: H6HE1-SVL60-AB4W0-PE0HE-2YV58-FLW6E

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. juni 2020

---

Brian Dalsro

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Såby, den 17. juni 2020

#### **Direktion**

Brian Dalsro

**Til den daglige ledelse i Dalsro Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalsro Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Frederiksberg, den 17. juni 2020

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen  
Registreret Revisor  
mne623

---

**Selskabet** Dalsro Ejendomme ApS  
Vintre Møller 12  
4060 Kirke Såby

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

**Direktion** Brian Dalsro

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Falkoner Allé 1, 6.  
2000 Frederiksberg

### **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. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

Årsregnskabet for Dalsro Ejendomme ApS for 2019 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Investeringsejendomme**

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastgraden er fastsat til hhv. 8,0% og 10,5%.

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 investeringsejendomme".

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

**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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Gældsforpligtelser**

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



	2019 DKK	2018 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>69.478</b>	<b>132.564</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>69.478</b>	<b>132.564</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-200.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>69.478</b>	<b>-67.436</b>
Andre finansielle omkostninger	-42.693	-581
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>26.785</b>	<b>-68.017</b>
Skat af årets resultat	-6.094	14.938
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>20.691</b>	<b>-53.079</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	20.691	-53.079
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>20.691</b>	<b>-53.079</b>

## AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsjendomme	1.800.000	1.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>
Likvide beholdninger	295.000	261.675
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>295.000</b>	<b>261.675</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.095.000</b>	<b>2.061.675</b>

## PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	728.743	708.052
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>778.743</b>	<b>758.052</b>
Hensættelse til udskudt skat	165.420	165.420
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>165.420</b>	<b>165.420</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	78.000	78.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.625	15.625
Selskabsskat	6.094	29.062
Anden gæld	38	5.449
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.051.080	1.010.067
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.150.837</b>	<b>1.138.203</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.150.837</b>	<b>1.138.203</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.095.000</b>	<b>2.061.675</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	708.052	20.691	728.743
	<u>758.052</u>	<u>20.691</u>	<u>778.743</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anpartner a DKK 1.000 eller multipla heraf.  
Virksomhedskapitalen er kontant indskudt d. 16. december 2015.

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ejerpantebrev 3.000.000 i ejendommen. 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: PID:9208-2002-2-750848741493

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-06-25 07:39:02Z

NEM ID 

## Henning Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-06-25 08:46:03Z

NEM ID 

## Brian Dalsro Johansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-750848741493

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-06-25 10:13:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H6HE1-SVL60-AB4W0-PE0HE-2YV58-FLW6E

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>