

**Dalsgård Bolig ApS  
Hadrupvej 82, Vedslet  
8732 Hovedgård**

**CVR-nr. 37 83 06 82**

---

**Årsrapport for 2021**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10-6-22

*John Dalsgård*

---

John Dalsgård  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	11
Balance pr. 31. december 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Dalsgård Bolig 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.


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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 10-6-2022

**Direktion**

  
John Dalsgård  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Dalsgård Bolig ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Dalsgård Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

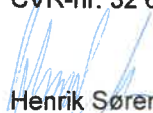
Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets ansvar.

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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den

10/6 2022

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

  
Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Dalsgård Bolig ApS Hadrupvej 82, Vedslet 8732 Hovedgård
	Telefon: 2012 4094
	E-mail: johndalsgaard@outlook.dk
	CVR-nr.: 37 83 06 82
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 27. juni 2016
	Hjemsted: Horsens
<b>Direktion</b>	John Dalsgård, direktør
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Dalsgård Holding ApS
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er erhvervelse, drift og udlejning af boligejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 212.063, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.198.331.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dalsgård Bolig ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter, der indregnes således at de svarer til regnskabsperioden og ud fra gældende lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat forsigtigt i intervallet 5,3 - 5,4%, hvilket er sammenholdt med anderkendte markedsrapporter for boligudlejningsejendomme i Horsens C.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på indivi-duelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø-rende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 aconto-skatter.

## Anvendt regnskabspraksis

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>379.990</b>	<b>418.954</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>379.990</b>	<b>418.954</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>0</u>	<u>100.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>379.990</b>	<b>518.954</b>
Finansielle indtægter	2	1.588	7.713
Finansielle omkostninger	3	<u>-114.612</u>	<u>-136.768</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>266.966</b>	<b>389.899</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-54.903</u>	<u>-84.605</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>212.063</u></b>	<b><u>305.294</u></b>
Overført resultat		<u>212.063</u>	<u>305.294</u>
		<b><u>212.063</u></b>	<b><u>305.294</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>7.600.000</u>	<u>7.600.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.600.000</b></u>	<u><b>7.600.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.600.000</b></u>	<u><b>7.600.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.301	8.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		40.678	0
Andre tilgodehavender		10.281	4.237
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.066</u>	<u>5.928</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>116.326</b></u>	<u><b>18.915</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>202.818</b></u>	<u><b>268.536</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>319.144</b></u>	<u><b>287.451</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.919.144</b></u></u>	<u><u><b>7.887.451</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.148.331	1.936.268
<b>Egenkapital</b>		<b>2.198.331</b>	<b>1.986.268</b>
Hensættelse til udskudt skat		437.302	442.807
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>437.302</b>	<b>442.807</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.881.900	5.039.585
Deposita		164.600	163.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.046.500</b>	<b>5.202.885</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	157.685	160.415
Modtagne forudbetalinger fra kunder		257	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.001	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.107
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.062	5.392
Skyldigt sambeskatningsbidrag		63.006	76.577
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>237.011</b>	<b>255.491</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.283.511</b>	<b>5.458.376</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.919.144</b>	<b>7.887.451</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.936.268	1.986.268
Årets resultat	0	212.063	212.063
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>2.148.331</b>	<b>2.198.331</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	100.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>
	<b>0</b>	<b>100.000</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.588	0
Valutakursgevinster	0	7.713
	<b>1.588</b>	<b>7.713</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	243
Andre finansielle omkostninger	112.014	136.525
Rentetillæg selskabsskat	2.598	0
	<b>114.612</b>	<b>136.768</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	60.408	76.577
Årets udskudte skat	-5.505	8.028
	<b>54.903</b>	<b>84.605</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	6.950.000
Kostpris 31. december 2021	6.950.000
Værdireguleringer 1. januar 2021	650.000
Værdireguleringer 31. december 2021	650.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>7.600.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer to boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Horsens. Ejendommene værdiansættes til en forrentning på mellem 5,31 - 5,43%.

Den indregnede lejeindtægt udgør i gennemsnit 885 kr. pr. kvm

Driftsomkostningerne inkl. vedligeholdelse udgør mellem 20 % og 25 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,31 % - 5,43 %. Det kan opgøres til 5,35 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	0,25% kr.	Basis kr.	-0,25 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,60	5,35	5,10
Dagsværdi	7.200.000	7.600.000	7.950.000
Ændring i dagsværdi	-400.000	0	350.000



## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.200.000	5.039.585	157.685	4.240.183
Deposita	163.300	164.600	0	0
	<b>5.363.300</b>	<b>5.204.185</b>	<b>157.685</b>	<b>4.240.183</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dalsgård Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede skatteforpligtigelse fremgår af administrationsselskabets balance.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.200, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 7.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 200.000 i ovenstående grunde og bygninger - regnskabsmæssig værdi t.kr. 7.600. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 200.000 til sikkerhed for bankgæld.