

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

CVR-nr. 37 83 06 82

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21. juni 2024

John Dalsgård
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 | 11 |
| Balance pr. 31. december 2023 | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 21. juni 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 21. juni 2024

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

Henrik Sørensen
Registreret revisor
mne33214

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Dalsgård Bolig ApS Hadrupvej 82, Vedslet 8732 Hovedgård |
| | Telefon: 2012 4094 |
| | CVR-nr.: 37 83 06 82 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 |
| | Stiftet: 27. juni 2016 |
| | Hjemsted: Horsens |
| Direktion | John Dalsgård, direktør |
| Tilknyttede virksomheder | Dalsgård Holding ApS |
| Revisor | 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 2023 udviser et overskud på DKK 47.776, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.322.258.

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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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 samt øvrige indtægter som indregnes efter faktureringsprincippet.

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 administration og tab på debitorer,

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 investeringsejendomme 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 2023 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 5,2 - 5,6%, og 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 skattemæssige 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 netto-provenuet 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 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|----------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | | 144.850 | 342.079 |
| Resultat før finansielle poster | | 144.850 | 342.079 |
| Finansielle indtægter | 1 | 2.040 | 3.011 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -91.279 | -98.989 |
| Resultat før skat | | 55.611 | 246.101 |
| Skat af årets resultat | 3 | -7.835 | -49.950 |
| Årets resultat | | 47.776 | 196.151 |
| | | | |
| Foreslået udbytte | | 0 | 120.000 |
| Overført resultat | | 47.776 | 76.151 |
| | | 47.776 | 196.151 |

Balance pr. 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|----------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 7.600.000 | 7.600.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 7.600.000 | 7.600.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 7.600.000 | 7.600.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 87.977 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 115.403 |
| Andre tilgodehavender | | 38.194 | 20.079 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.960 | 9.338 |
| Tilgodehavender | | 48.154 | 232.797 |
| Likvide beholdninger | | 51.094 | 100.447 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 99.248 | 333.244 |
| Aktiver i alt | | 7.699.248 | 7.933.244 |

Balance pr. 31. december 2023

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 2.272.258 | 2.224.482 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 120.000 |
| Egenkapital | | 2.322.258 | 2.394.482 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 429.173 | 433.236 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 429.173 | 433.236 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.563.124 | 4.723.124 |
| Deposita | | 139.850 | 145.050 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 4.702.974 | 4.868.174 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 160.000 | 158.775 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 6.650 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.169 | 10.902 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 51.714 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 6.062 | 6.062 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 11.898 | 54.963 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 244.843 | 237.352 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.947.817 | 5.105.526 |
| Passiver i alt | | 7.699.248 | 7.933.244 |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.000 | 2.224.482 | 120.000 | 2.394.482 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -120.000 | -120.000 |
| Årets resultat | 0 | 47.776 | 0 | 47.776 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 50.000 | 2.272.258 | 0 | 2.322.258 |

Noter

| | 2023 DKK | 2022 DKK |
|------------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.971 | 3.011 |
| Andre finansielle indtægter | 69 | 0 |
| | 2.040 | 3.011 |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 91.279 | 98.042 |
| Rentetilleg selskabsskat | 0 | 947 |
| | 91.279 | 98.989 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 11.898 | 54.016 |
| Årets udskudte skat | -4.063 | -4.066 |
| | 7.835 | 49.950 |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2023 | | 6.650.000 |
| Kostpris 31. december 2023 | | 6.650.000 |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | | 950.000 |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | | 950.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | | 7.600.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer to boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Horsens. Ejendommene værdiansættes til en forrentning på mellem 5,16 - 5,61%, gennemsnitligt til 5,44%.

Værdiansættelsen til kr. 7.600.000 er uændret i forhold til sidste år.

Den indregnede lejeindtægt udgør i gennemsnit 871 kr. pr. kvm

Driftsomkostningerne inkl. vedligeholdelse udgør mellem 18 % og 23 % af lejeindtægterne.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,16 % - 5,61 %. Det kan opgøres til 5,44 %.

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

| | -0,25% | Basis | 0,25 % |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | | | |
| Afkastprocent | 5,19 | 5,44 | 5,69 |
| Dagsværdi | 8.025.000 | 7.600.000 | 7.320.000 |
| Ændring i dagsværdi | 425.000 | 0 | -280.000 |

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.881.899 | 4.723.124 | 160.000 | 3.900.000 |
| Deposita | 145.050 | 139.850 | 0 | 0 |
| | 5.026.949 | 4.862.974 | 160.000 | 3.900.000 |

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.723, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Dalsgård

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Dalsgård

Direktør

På vegne af Dalsgård Bolig ApS

ID: 22d6bf39-9525-4bfa-b597-c786623ac4a3

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 09:07:45

Underskrevet med MitID



Henrik Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Sørensen

Revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

ID: a2ab5a2b-cbd3-41b0-bc6e-7fd79b56ad46

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 09:51:16

Underskrevet med MitID



John Dalsgård

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Dalsgård

Dirigent

På vegne af Dalsgård Bolig ApS

ID: 22d6bf39-9525-4bfa-b597-c786623ac4a3

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 20:39:44

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a3ea65gjtK251884949

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.