

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

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

---

**Årsrapport for 2022**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27. juni 2023

---

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 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 27. juni 2023

### 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 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 27. juni 2023

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
	CVR-nr.: 37 83 06 82
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	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 2022 udviser et overskud på kr. 196.151, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.394.482.

### 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 2022 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 2022 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

### **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.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 2022 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 5,5 - 5,6%, 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 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 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>342.079</b>	<b>379.990</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>342.079</b>	<b>379.990</b>
Finansielle indtægter	1	3.011	1.588
Finansielle omkostninger	2	-98.989	-114.612
<b>Resultat før skat</b>		<b>246.101</b>	<b>266.966</b>
Skat af årets resultat	3	-49.950	-54.903
<b>Årets resultat</b>		<b>196.151</b>	<b>212.063</b>
Foreslået udbytte		120.000	0
Overført resultat		76.151	212.063
		<b>196.151</b>	<b>212.063</b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		7.600.000	7.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.600.000</b>	<b>7.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.600.000</b>	<b>7.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.977	56.301
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		115.403	40.678
Andre tilgodehavender		20.079	10.281
Periodeafgrænsningsposter		9.338	9.066
<b>Tilgodehavender</b>		<b>232.797</b>	<b>116.326</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>100.447</b>	<b>202.818</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>333.244</b>	<b>319.144</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.933.244</b>	<b>7.919.144</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.224.482	2.148.331
Foreslået udbytte for regnskabsåret		120.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.394.482</u></b>	<b><u>2.198.331</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		433.236	437.302
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>433.236</u></b>	<b><u>437.302</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.723.124	4.881.900
Deposita		145.050	164.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>4.868.174</u></b>	<b><u>5.046.500</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	158.775	157.685
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.650	257
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.902	10.001
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.062	6.062
Skyldigt sambeskatningsbidrag		54.963	63.006
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>237.352</u></b>	<b><u>237.011</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.105.526</u></b>	<b><u>5.283.511</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.933.244</u></b>	<b><u>7.919.144</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	2.148.331	0	2.198.331
Årets resultat	0	76.151	120.000	196.151
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>2.224.482</b>	<b>120.000</b>	<b>2.394.482</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>3.011</u>	<u>1.588</u>
	<b><u>3.011</u></b>	<b><u>1.588</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	98.042	112.014
Rentetilleg selskabsskat	<u>947</u>	<u>2.598</u>
	<b><u>98.989</u></b>	<b><u>114.612</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	54.016	60.408
Årets udskudte skat	<u>-4.066</u>	<u>-5.505</u>
	<b><u>49.950</u></b>	<b><u>54.903</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	6.650.000
Kostpris 31. december 2022	6.650.000
Værdireguleringer 1. januar 2022	950.000
Værdireguleringer 31. december 2022	950.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</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 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,4 % - 5,6 %. Det kan opgøres til 5,56 %.

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

	-0,30% kr.	Basis kr.	0,30 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,26	5,56	5,86
Dagsværdi	7.956.000	7.600.000	7.271.000
Ændring i dagsværdi	356.000	0	-329.000



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.039.585	4.881.899	158.775	4.076.972
Deposita	164.600	145.050	0	0
	<b><u>5.204.185</u></b>	<b><u>5.026.949</u></b>	<b><u>158.775</u></b>	<b><u>4.076.972</u></b>

### 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. 4.882, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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

ID: b94e44e4-6deb-4302-be13-c7d1add55350

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 12:43:49

Underskrevet med MitID



## Henrik Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Sørensen

Revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

ID: 48c24c2e-080f-4859-b39f-b7278c9e08a9

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 12:55:09

Underskrevet med MitID



## John Dalsgård

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Dalsgård

Dirigent

På vegne af Dalsgård Bolig

ID: b94e44e4-6deb-4302-be13-c7d1add55350

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 13:01:48

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1ea5c8QqZWS250321162

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](http://www.esignatur.dk).