

Dalvang Bolig ApS

**Fjordvej 9
4300 Holbæk**

CVR-nr. 40 80 65 98

Årsrapport for 2023

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. april 2024

Lars Bøje Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
1. januar - 31. december 2023	
Balance 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Dalvang 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.

Holbæk, den 6. april 2024

Direktion

Lars Bøje Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Dalvang Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Dalvang Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 vores 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 revisoreres 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.

Korsør, den 6. april 2024

MBL Revision I/S

CVR-nr. 40 37 52 60

Laila Rasmussen
Registreret revisor
mne7602

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dalvang Bolig ApS
Fjordvej 9
4300 Holbæk

CVR-nr.: 40 80 65 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 20. september 2019

Hjemsted: Holbæk

Direktion

Lars Bøje Pedersen, direktør

Revisor

MBL Revision I/S
Norvangen 3 D
4220 Korsør

Pengeinstitut

Danske Bank
Holbergsgade 2
1057 København K

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalinteresser, direkte såvel inddirekte i andre virksomheder samt foretage anden kapitalinvestering i bl.a. værdipapirer og fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 9.972, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 199.339.

Ledelsen anser årets resultat for at være i overensstemmelse med dennes forventninger.

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 Dalvang Bolig ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C(mellem).

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.

Bruttotab er et sammendrag af andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	81 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation 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 individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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		659.289	-90.645
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-30.651</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter	1	8.875	5.209
Finansielle omkostninger	2	<u>-614.524</u>	<u>-85.957</u>
Resultat før skat		22.989	-171.393
Skat af årets resultat	3	<u>-13.017</u>	<u>37.706</u>
Årets resultat		<u>9.972</u>	<u>-133.687</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.972</u>	<u>-133.687</u>
		<u>9.972</u>	<u>-133.687</u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	19.047.291	742.695
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	<u>0</u>	<u>3.824.888</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.047.291</u>	<u>4.567.583</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.047.291</u>	<u>4.567.583</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.639	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.752	231.258
Andre tilgodehavender		0	127.713
Udskudt skatteaktiv		16.811	29.828
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	7.878
Periodeafgrænsningsposter		<u>887</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>39.089</u>	<u>396.677</u>
Likvide beholdninger		<u>38.447</u>	<u>107.718</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>77.536</u>	<u>504.395</u>
Aktiver i alt		<u>19.124.827</u>	<u>5.071.978</u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		159.339	149.367
Egenkapital		199.339	189.367
Gæld til realkreditinstitutter		12.483.388	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.801.611	4.801.187
Langfristede gældsforpligtelser	5	18.284.999	4.801.187
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	96.645	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.301	8.001
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.079	1.053
Anden gæld		524.464	72.370
Kortfristede gældsforpligtelser		640.489	81.424
Gældsforpligtelser i alt		18.925.488	4.882.611
Passiver i alt		19.124.827	5.071.978
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	149.367	189.367
Årets resultat	0	9.972	9.972
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>159.339</u>	<u>199.339</u>

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK	
1 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.153	5.209	
Andre finansielle indtægter	<u>5.722</u>	<u>0</u>	
	<u>8.875</u>	<u>5.209</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	167.630	84.013	
Andre finansielle omkostninger	<u>446.894</u>	<u>1.944</u>	
	<u>614.524</u>	<u>85.957</u>	
3 Skat af årets resultat			
Årets udskudte skat	13.017	-29.828	
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>-7.878</u>	
	<u>13.017</u>	<u>-37.706</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og	Materielle an-	
	bygninger	lægsaktiver	
	<u> </u>	under udførel-	
		se	
		<u> </u>	
		I alt	
		<u> </u>	
Kostpris 1. januar 2023	742.695	3.824.888	4.567.583
Tilgang i årets løb	14.510.359	0	14.510.359
Overførsler i årets løb	<u>3.824.888</u>	<u>-3.824.888</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>19.077.942</u>	<u>0</u>	<u>19.077.942</u>

Noter

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	0	0
Årets afskrivninger	30.651	0	30.651
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	30.651	0	30.651
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	19.047.291	0	19.047.291

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	12.530.033	46.645	12.524.326
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.801.187	5.851.611	50.000	5.601.610
	4.801.187	18.381.644	96.645	18.125.936

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 3P Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der på balancedagen udgør 12.778.161 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 19.047.291 kr.