

Dalsgaard Estates ApS

Kjellerupsgade 24, 9000 Aalborg
CVR-nr. 41 71 92 06

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.06.24

Lisa Bønsdorff Dalsgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Dalsgaard Estates ApS
c/o Lisa Dalsgaard
Kjellerupsgade 24
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 41 71 92 06
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lisa Bønsdorff Dalsgaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Dalsgaard Estates ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. juni 2024

Direktionen

Lisa Bønsdorff Dalsgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Dalsgaard Estates ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalsgaard Estates ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 19. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Thor Kellmer

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26805

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at foretage investering og udlejning af fast ejendom, herunder kontorfællesskab, værdipapirer samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -119.551 mod DKK -98.368 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -366.181.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabets økonomiske situation indikerer mindre usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra kapitalejer om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Kapitalejer har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 2.407 afviklet.

Resultatet har været påvirket af omfattende renovering ejendommen, hvor det er ledelsens forventning, at der fremadrettet vil blive skabt positivt resultat, hvilket på sigt vil medføre en reetablering af egenkapitalen.

Kapitalejer har finansieret renoveringen som omfatter:

- Gennemgribende kloak-renovering rundt om hele bygningen
- Totalrenovering af køkken
- Nye hvidevarer i forbindelse med renovering af køkken
- Nye nøglesystemer i hele bygningen
- Malerarbejde og nyt inventar i alle mødelokaler
- Malerarbejde ved alle kontorer

Ledelsen finder renoveringen tilfredsstillende og forventer at renoveringen vil tjene sig selv hjem i lejeindtægter fremadrettet.

Baseret på ledelsens forventninger er dette tilstrækkeligt gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024 og, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	82.581	61.304
2 Personaleomkostninger	-4.023	-4.364
Resultat før af- og nedskrivninger	78.558	56.940
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.242	-59.962
Resultat af primær drift	10.316	-3.022
Finansielle omkostninger	-157.665	-116.571
Resultat før skat	-147.349	-119.593
Skat af årets resultat	27.798	21.225
Årets resultat	-119.551	-98.368
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-119.551	-98.368
I alt	-119.551	-98.368

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	5.542.766	5.398.296
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.962	56.037
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.584.728	5.454.333
	Anlægsaktiver i alt	5.584.728	5.454.333
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	104.375	32.890
	Udskudt skatteaktiv	86.920	59.122
	Andre tilgodehavender	35.000	18.195
	Tilgodehavender i alt	226.295	110.207
	Omsætningsaktiver i alt	226.295	110.207
	Aktiver i alt	5.811.023	5.564.540

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-406.181	-286.630
	Egenkapital i alt	-366.181	-246.630
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.819.436	3.001.576
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.819.436	3.001.576
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	182.140	182.720
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	614.789	109.882
	Gæld til tilknyttede virksomheder	56.900	58.200
	Deposita	21.100	21.100
	Anden gæld	2.482.839	2.437.692
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.357.768	2.809.594
	Gældsforpligtelser i alt	6.177.204	5.811.170
	Passiver i alt	5.811.023	5.564.540
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	40.000	-188.262	-148.262
Forslag til resultatdisponering	0	-98.368	-98.368
Saldo pr. 31.12.22	40.000	-286.630	-246.630
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.000	-286.630	-246.630
Forslag til resultatdisponering	0	-119.551	-119.551
Saldo pr. 31.12.23	40.000	-406.181	-366.181

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets økonomiske situation indikerer mindre usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra kapitalejer om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Kapitalejer har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 2.407 afviklet.

Resultatet har været påvirket af omfattende renovering ejendommen, hvor det er ledelsens forventning, at der fremadrettet vil blive skabt positivt resultat, hvilket på sigt vil medføre en reetablering af egenkapitalen.

Kapitalejer har finansieret renoveringen som omfatter:
 Gennemgribende kloak-renovering rundt om hele bygningen
 Totalrenovering af køkken
 Nye hvidevarer i forbindelse med renovering af køkken
 Nye nøglesystemer i hele bygningen
 Malerarbejde og nyt inventar i alle mødelokaler
 Malerarbejde ved alle kontorer

Ledelsen finder renoveringen tilfredsstillende og forventer at renoveringen vil tjene sig selv hjem i lejeindtægter fremadrettet.

Baseret på ledelsens forventninger er dette tilstrækkeligt gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024 og, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Personaleomkostninger

Lønninger	3.000	2.048
Andre personaleomkostninger	1.023	2.316
I alt	4.023	4.364
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	182.140	2.210.616	3.001.576	3.184.296
I alt	182.140	2.210.616	3.001.576	3.184.296

4. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Dalsgaard Holdings ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.002 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.543.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.