

# REVISIONSFIRMAET JENS CARL NIELSEN APS

Gl. Viborgvej 9 . 9230 Svenstrup . Telf. 98 38 11 44 . Bank 9349 - 4560232212 . Cvr-nr. 28 50 51 59  
E-mail: mads@jcn-revision.dk . www.jcn-revision.dk



## Dall Bolig ApS

Lille Dallvej 19,  
9230 Svenstrup J

CVR-nummer: 41 92 84 68

## Årsrapport

1. januar 2022 til 31. december 2022

2. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2023

\_\_\_\_\_  
Peter Møller Nielsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 3 |
| Ledelsesberetning .....   | 4 |

**Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning .....                              | 5 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 6 |

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Resultatopgørelse .....        | 7  |
| Balance .....                  | 8  |
| Noter .....                    | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 11 |

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Dall Bolig ApS  
Lille Dallvej 19,  
9230 Svenstrup J

CVR-nr: 41 92 84 68  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peter Møller Nielsen

**Pengeinstitut**

SparNord  
Jernbanegade 26 A  
9530 Støvring

**Revisor**

Revisionsfirmaet Jens Carl Nielsen  
registreret revisionsanpartsselskab  
Gammel Viborgvej 9  
9230 Svenstrup J

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af ejendomsudlejning.

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

Årets resultat og økonomiske stilling fremgår af årsrapporten.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Dall Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 28. april 2023

### **Direktion**

Peter Møller Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Dall Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dall Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svenstrup J, den 28 april 2023

Revisionsfirmaet Jens Carl Nielsen  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 28505159

Mads Michael Nielsen  
registreret revisor  
mnel5683

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

|  | 2022            | 2020/21       |
|--|-----------------|---------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   | <b>186.174</b>  | <b>79.933</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | 22.582-         | 22.582-       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>163.592</b>  | <b>57.351</b> |
| Andre finansielle indtægter.....   | 96.832          | 120.520       |
| Andre finansielle omkostninger.....  | 383.123-        | 122.044-      |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   | <b>122.699-</b> | <b>55.827</b> |
| Skat af årets resultat.....  | 27.116          | 22.462-       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>95.583-</b>  | <b>33.365</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                 |                 |               |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....                                | 0               | 25.000        |
| Overført resultat.....   | 95.583-         | 8.365         |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>95.583-</b>  | <b>33.365</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

|   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                   | 2.964.711        | 2.987.293        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....       | <b>2.964.711</b> | <b>2.987.293</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                  | <b>2.964.711</b> | <b>2.987.293</b> |
| Selskabsskat .....                          | 47.500           | 0                |
| Andre tilgodehavender .....                 | 23.287           | 0                |
| Udskudt skatteaktiv .....                   | 712              | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                | <b>71.499</b>    | <b>0</b>         |
| 1 Andre værdipapirer og kapitalandele ..... | 920.253          | 1.214.253        |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....  | <b>920.253</b>   | <b>1.214.253</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....           | <b>81.340</b>    | <b>99.453</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....              | <b>1.073.092</b> | <b>1.313.706</b> |
| <b>AKTIVER</b> .....                        | <b>4.037.803</b> | <b>4.300.999</b> |



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 40.000           | 40.000           |
| Overkurs ved emission .....                                | 0                | 6.250            |
| Overført resultat.....                                     | 80.968-          | 8.365            |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....                | 0                | 25.000           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>40.968-</b>   | <b>79.615</b>    |
| <br>   |                  |                  |
| Prioritetsgæld.....  | 1.965.892        | 2.027.663        |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>              | <b>1.965.892</b> | <b>2.027.663</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 61.771           | 61.095           |
| Kreditinstitutter.....                                     | 0                | 10               |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....                  | 76.408           | 73.055           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 25.000           | 17.500           |
| Selskabsskat.....  | 0                | 22.462           |
| Anden gæld.....  | 101              | 0                |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....             | 1.949.599        | 2.019.599        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                | <b>2.112.879</b> | <b>2.193.721</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                             | <b>4.078.771</b> | <b>4.221.384</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>4.037.803</b> | <b>4.300.999</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>             |                  |                  |

## NOTER

|  |                  |                   | 2022              | 2021                |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>1 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>   |                  |                   |                   |                     |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....   |                  |                   | 1.097.242         | 1.097.242           |
| Kursregulering reguleret marked.....   |                  |                   | 176.989-          | 117.011             |
|  |                  |                   | <u>920.253</u>    | <u>1.214.253</u>    |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>   | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| Prioritetsgæld .....   | 2.088.758        | 2.027.663         | 61.771            | 1.771.885           |
|  | <u>2.088.758</u> | <u>2.027.663</u>  | <u>61.771</u>     | <u>1.771.885</u>    |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                  |                   |                   |                     |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der stillet pant i ejendom til en bogført værdi på kr. 2.964.711. |                  |                   |                   |                     |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Dall Bolig ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

|                        | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|------------------------|-----------------|------------------|
| Bygninger              | 50 år           | 50 %             |
| Særlige installationer | 50 år           | 0 %              |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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 acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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.

## Peter Møller Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Møller Nielsen

Direktør

ID: d9921789-d3c7-4c1b-958f-fa3e65d3f3db

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 20:50:25

Underskrevet med MitID



## Peter Møller Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Møller Nielsen

Dirigent

ID: d9921789-d3c7-4c1b-958f-fa3e65d3f3db

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 20:50:25

Underskrevet med MitID



## Mads M. Nielsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mads M. Nielsen

Revisor

ID: 1117714959075

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 08:01:08

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 4929e7UJNMu249914387

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).