

Dalbo Ejendomme ApS  
Ny Kirstinebergvej 17, Kraghave  
4800 Nykøbing F

CVR-nummer: 42871699

ÅRSRAPPORT  
30. november 2021 - 31. december 2022

This document has esignatur Agreement-ID: b84d08SgJNw250353654

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/6 2023

---

Dirigent Morten Dalsgaard

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning.....	8

**Årsregnskab 30. november 2021 - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance.....	13
Egenkapitalopgørelse .....	15
Noter.....	16

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 30. november 2021 - 31. december 2022 for Dalbo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 30. november 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 27. juni 2023

**Direktionen**

Morten Dalsgaard

Sasha Aleksander Savic

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for indeværende regnskabsår ikke skal revideres.

## Til kapitalejerne i Dalbo Ejendomme ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dalbo Ejendomme ApS for perioden 30. november 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 30. november 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Borup, den 27. juni 2023

HR REVISION - Barrett ApS  
CVR-nr.: 28842562

Per Kristiansen  
Registreret Revisor  
mne753

<b>Selskabet</b>	Dalbo Ejendomme ApS Ny Kirstinebergvej 17, Kraghave 4800 Nykøbing F
	CVR-nr.: 42 87 16 99 Regnskabsår: 30. november - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Dalsgaard Sasha Aleksander Savic
<b>Revisor</b>	HR REVISION - Barrett ApS Godkendt Revisionsanpartsselskab Møllevej 15 4140 Borup
<b>Ejerforhold</b>	ConSite Holding ApS, Ny Kirstinebergvej 17, Kraghave, 4800 Nykøbing F Morten Dalsgaard Holding ApS, Nørreskovvej 28, Benløse, 4100 Ringsted

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

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

Årets resultat, et overskud på kr. 7.862 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.988.390 og en egenkapital på kr. 47.862.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.



## GENERELT

Årsregnskabet for Dalbo Ejendomme ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### **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 deklareres.

### **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**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

I de to første regnskabsår efter anskaffelsen indregnes investeringsejendomme til kostpris, såfremt der ikke er en mere pålidelig beregningsmetode.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700/31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontante beholdninger.

#### **Gældsforpligtelser**

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.

RESULTATOPGØRELSE  
30. NOVEMBER 2021 - 31. DECEMBER 2022

	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>103.962</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>103.962</b>
Andre finansielle indtægter .....	5.625
Andre finansielle omkostninger .....	-90.197
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>19.390</b>
2 Skat af årets resultat .....	-11.528
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>7.862</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	7.862
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>7.862</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022
3 Grunde og bygninger.....	1.823.758
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.823.758</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.823.758</b>
Andre tilgodehavender .....	25.666
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>25.666</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>138.966</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>164.632</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.988.390</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022
Virksomhedskapital.....	40.000
Overført resultat .....	7.862
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>47.862</b>
Prioritetsgæld .....	1.367.974
Deposita.....	39.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.406.974</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	38.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	5.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	12.750
Selskabsskat .....	11.527
Anden gæld .....	4.567
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	460.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>533.554</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.940.528</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>1.988.390</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022
Virksomhedskapital primo .....	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>40.000</b>
Årets resultat .....	7.862
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>7.862</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>47.862</b>

2022

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom udgøres af ejendom til beboelse. Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje.

Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne 2-6 % er realistiske i det nuværende marked.

Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.

De to første år indregnes værdien af ejendommen til kostpris med tillæg af købsomkostninger.

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets resultat.....	11.528
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>11.528</b>

**3 Materielle anlægsaktiver**

Tilgang i årets løb.....	1.823.758
Kostpris 31. december 2022	1.823.758
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.823.758</b>

Grunde og bygninger

Kontantværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2022 kr. 1.550.000.

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	1.406.574	38.600	1.206.487
Deposita.....	39.000	0	0
	<b>1.445.574</b>	<b>38.600</b>	<b>1.206.487</b>



**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve med nom. kr.1.440.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med kr. 1.823.758.

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.

## Morten Dalsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Dalsgaard

Direktør

ID: 937ed7c2-eae2-4c2e-a7be-168ac564911e

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 16:13:35

Underskrevet med MitID



## Sasha Aleksandar Savic

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sasha Aleksandar Savic

Direktør

ID: 21ea45ef-0d35-47d1-99cf-a4af3f4a2cf3

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2023 kl.: 12:35:49

Underskrevet med MitID



## Per Kristiansen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Per Kristiansen

Revisor

ID: 28250492

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 10:32:55

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Morten Dalsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Dalsgaard

Dirigent

ID: 937ed7c2-eae2-4c2e-a7be-168ac564911e

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2023 kl.: 14:20:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b84d08SgJNw250353654

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).