

Dalbo Ejendomme ApS
Ny Kirstinebergvej 17, Kraghave
4800 Nykøbing F

CVR-nummer: 42871699

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

This document has esignatur Agreement-ID: 4b652bYPWN251925260

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/7 2024

Dirigent Morten Dalsgaard

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Dalbo Ejendomme ApS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 30. juni 2024

Direktionen

Morten Dalsgaard

Sasha Aleksander Savic

Til den daglige ledelse i Dalbo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dalbo Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 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 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.

Borup, den 30. juni 2024

HR REVISION - Barrett ApS
CVR-nr.: 28842562

Per Kristiansen
Registreret Revisor
mne753

Selskabet

Dalbo Ejendomme ApS
Ny Kirstinebergvej 17, Kraghave
4800 Nykøbing F

E-mail: morten@celesto.dk
CVR-nr.: 42 87 16 99
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Morten Dalsgaard
Sasha Aleksander Savic

Revisor

HR REVISION - Barrett ApS
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Møllevej 15
4140 Borup

Ejerforhold

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. 47.201 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.021.791 og en egenkapital på kr. 95.063.

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 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

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 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

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 erhvervsjendomme 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. 31.000/32.000 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
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

| | 2023 | 2021/22 |
|--|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 113.040 | 103.962 |
| DRIFTSRESULTAT | 113.040 | 103.962 |
| Andre finansielle indtægter | 40 | 5.625 |
| Andre finansielle omkostninger | -52.391 | -90.197 |
| RESULTAT FØR SKAT | 60.689 | 19.390 |
| 2 Skat af årets resultat | -13.488 | -11.528 |
| ÅRETS RESULTAT | 47.201 | 7.862 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 47.201 | 7.862 |
| DISPONERET I ALT | 47.201 | 7.862 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger..... | 1.823.758 | 1.823.758 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.823.758 | 1.823.758 |
| ANLÆGSAKTIVER | 1.823.758 | 1.823.758 |
| Andre tilgodehavender | 41.736 | 25.666 |
| Tilgodehavender | 41.736 | 25.666 |
| Likvide beholdninger | 156.297 | 138.966 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 198.033 | 164.632 |
| AKTIVER | 2.021.791 | 1.988.390 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | 55.063 | 7.862 |
| EGENKAPITAL | 95.063 | 47.862 |
| Prioritetsgæld | 1.331.498 | 1.367.974 |
| Deposita..... | 39.000 | 39.000 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser..... | 1.370.498 | 1.406.974 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 37.873 | 38.600 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | 5.700 | 5.700 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.750 | 12.748 |
| Selskabsskat | 13.488 | 11.529 |
| Anden gæld | 16.716 | 4.567 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 469.703 | 460.410 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 556.230 | 533.554 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | 1.926.728 | 1.940.528 |
| PASSIVER | 2.021.791 | 1.988.390 |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Virksomhedskapital primo | 40.000 | 40.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat, primo | 7.862 | 0 |
| Årets resultat | 47.201 | 7.862 |
| Overført resultat ultimo..... | 55.063 | 7.862 |
| EGENKAPITAL | 95.063 | 47.862 |

2023

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..... | 13.488 | 11.528 |
| Skat af årets resultat i alt..... | 13.488 | 11.528 |

Grunde og bygninger

3 Materielle anlægsaktiver

| | |
|--|------------------|
| Kostpris, primo..... | 1.823.758 |
| Kostpris 31. december 2023 | 1.823.758 |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | 1.823.758 |

Kontantværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2023 kr. 1.550.000.

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 1.406.573 | 1.369.371 | 37.873 | 1.173.049 |
| Deposita..... | 39.000 | 39.000 | 0 | 0 |
| | 1.445.573 | 1.408.371 | 37.873 | 1.173.049 |

2023

2022

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: 03-07-2024 kl.: 13:37:24

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: 03-07-2024 kl.: 13:34:17

Underskrevet med MitID



Per Kristiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Kristiansen

Revisor

ID: f7e18b96-c705-4131-9fd7-02abb72f49c2

Tidspunkt for underskrift: 09-07-2024 kl.: 09:09:45

Underskrevet med MitID



Morten Dalsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Dalsgaard

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 09-07-2024 kl.: 16:50:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4bb52bYPWfN251925260

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.