
Ejendomsselskabet Dalsgaards Have ApS

CVR-nr.: 43221043

Harrestedvej 12B
4200 Slagelse

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/11/2025

Rune Dam Pedersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Dalsgaards Have ApS
Harrestedvej 12B
4200 Slagelse

CVR-nr.: 43221043
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

Revisor DM REVISIONSFIRMA AF 1993, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Hovedgaden 50
4261 Dalmose
DK Danmark
CVR-nr.: 39473321
P-enhed: 1023507826

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Dalsgaards Have ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 13/11/2025

Direktion

Ronni Dam Pedersen

Rune Dam Pedersen

Ingolf Dam Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dalsgaards Have ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dalsgaards Have ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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

Dalmose, den 13/11/2025

DM REVISIONSFIRMA AF 1993, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR-nr.: 39473321

Dennis Rehhof Malle, mne17412

Registreret revisor FDR

Ledelsesberetning

Generelt:

Selskabets forretningsområde er drift af udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret:

Selskabets aktivitet og driftresultat i det forløbne år betragtes som tilfredsstillende.

Årets resultat udgør kr. 1.755.687. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 87.587.272 og en egenkapital på kr. 24.307.340.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelse.

Generelt om indregning og måling:

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprincip. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. 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 som følge af en tidligere begivenhed 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.

Resultatopgørelse:

Generelt:

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

Bruttofortjeneste:

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

Nettoomsætning:

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter, samt kapitalgevinster ved afhændelse af ejendomme.

Investeringssejendommens driftsomkostninger:

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, auto, administration og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag for lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 nettorealisationsværdi.

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.

Balance:**Anlægsaktiver:****Materielle:**

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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 eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetter for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag for direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt administration.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Mindre anskaffelser 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.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og betalte depositum.

Egenkapital:

Overført resultat mv. indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Gældsforpligtelser i øvrigt:

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 måles således 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.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, forudbetalinger, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.009.387	2.411.012
Personaleomkostninger		-749.387	-1.036.215
Resultat af ordinær primær drift		3.260.000	1.374.797
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.753.593	13.100.000
Andre finansielle indtægter		422.449	128.738
Øvrige finansielle omkostninger		-3.185.109	-3.174.601
Ordinært resultat før skat		2.250.933	11.428.934
Skat af årets resultat	1	-495.246	-2.515.674
Årets resultat		1.755.687	8.913.260
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.100.000	2.000.000
Overført resultat		-344.313	6.913.260
I alt		1.755.687	8.913.260

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		80.000.000	78.023.813
Materielle anlægsaktiver i alt	2	80.000.000	78.023.813
Anlægsaktiver i alt		80.000.000	78.023.813
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.456.672	7.020.100
Andre tilgodehavender		229.520	143.515
Tilgodehavender i alt		6.686.192	7.163.615
Likvide beholdninger		901.080	2.611.215
Omsætningsaktiver i alt		7.587.272	9.774.830
AKTIVER I ALT		87.587.272	87.798.643

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		12.300.000	12.300.000
Overført resultat		9.907.340	10.251.653
Forslag til udbytte		2.100.000	2.000.000
Egenkapital i alt		24.307.340	24.551.653
Hensættelse til udskudt skat		3.953.069	3.457.823
Hensatte forpligtelser i alt		3.953.069	3.457.823
Gæld til realkreditinstitutter		56.480.134	56.909.418
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	56.480.134	56.909.418
Gæld til realkreditinstitutter		324.009	198.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.014	178.422
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		262.707	262.707
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.197.999	2.239.695
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.846.729	2.879.749
Gældsforpligtelser i alt		59.326.863	59.789.167
PASSIVER I ALT		87.587.272	87.798.643

Noter

1. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	495.246	2.515.674
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>495.246</u>	<u>2.515.674</u>

Realisering af anlægsaktiver til bogført værdi vil medføre en udskudt skat på kr. 3.953.069 ved 22% i selskabsskat. Beløbet er afsat i balancen under hensættelser.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Erhvervsejendommen opført til tkr. 80.000 består af 1 stk. erhvervsejendom i Sorø kommune.

Ejendommens dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede afkast.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,5% for erhvervsejendommen.

Denne er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	56.804.143	324.009	56.480.134	55.047.616
	<u>56.804.143</u>	<u>324.009</u>	<u>56.480.134</u>	<u>55.047.616</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er til sikkerhed for mellemværende med Realkredit lyst realkreditpantebreve stort kr. 57.278.000 med sikkerhed i ejendomme, mellemværende er nedbragt til kr. 56.804.143

Ejendommen har en bogført værdi på kr. 80.000.000.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	2

Det gennemsnitlige antal ansatte i indeværende regnskabsår er 2 og sidste år 2.