

---

# Ejendomsselskabet Dalsgaards Have ApS

**CVR-nr.: 43221043**

Harrestedvej 12B  
4200 Slagelse

Årsrapport  
25. april 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/01/2024**

---

**Rune Dam Pedersen**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Dalsgaards Have ApS  
Harrestedvej 12B  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 43221043  
Regnskabsår: 25/04/2022 - 30/06/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 25. april 2022 - 30. juni 2023 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Slagelse, den 15/01/2024

## Direktion

Ronni Dam Pedersen

Rune Dam Pedersen

Ingolf Dam Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dalsgaards Have ApS

Vi har opstillet de skattemæssige opgørelser for Dam Ejendomsudvikling ApS for indkomståret 2022/23 på grundlag af selskabets årsregnskab og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410 (ajourført).

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafleggelse 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 vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Dalmose, den 15/01/2024

DM Revisionsfirma af 1993, registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 39473321  
Dennis Rehhof Malle, mne17412  
registreret revisor

# 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. 3.338.393. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 54.494.633 og en egenkapital på kr. 15.638.393.

**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 overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Det er selskabets første regnskabsår, så der er ingen sammenligningstal.

### **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

#### **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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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:**

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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 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 nominal 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 låneoptagelsestidspunktet 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 25. apr. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>689.217</b>
Personaleomkostninger		-1.509.177
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-819.960</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.879.705
Andre finansielle indtægter		40.290
Øvrige finansielle omkostninger		-1.819.493
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>4.280.542</b>
Skat af årets resultat	1	-942.149
<b>Årets resultat</b>		<b>3.338.393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		3.338.393
<b>I alt</b>		<b>3.338.393</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23
Investeringsejendomme		45.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>45.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>45.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.000
Andre tilgodehavender		250.869
Periodeafgrænsningsposter		400.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>651.869</b>
Likvide beholdninger		7.442.764
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.094.633</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>53.494.633</b>

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

	Note	2022/23 kr.
Registreret kapital mv.		12.300.000
Overført resultat		3.338.393
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>15.638.393</b>
Hensættelse til udskudt skat		942.149
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>942.149</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.118.508
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>28.118.508</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.560.239
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.464.170
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.739.401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.795.583</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>36.914.091</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>53.494.633</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	942.149
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<b>942.149</b>

Realisering af anlægsaktiver til bogført værdi vil medføre en udskudt skat på kr. 942.149 ved 22 % i selskabsskat. Beløbet er afsat i balancen under hensættelser.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	28.150.281	31.773	28.118.508	27.977.592
	<b>28.150.281</b>	<b>31.773</b>	<b>28.118.508</b>	<b>27.977.592</b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit lyst realkreditpantebrev stort kr. 22.635.000 til sikkerhed for ejendommen matrikel nr. 131a Sorø Markjoder, nedbragt til kr. 22.635.000 og lyst realkreditpantebrev stort kr. 5.536.000 til sikkerhed for ejendommen matrikel nr. 131a Sorø Markjoder, nedbragt til kr. 5.515.281. Ejendommen har en bogført værdi på kr. 45.400.000.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	3

Det gennemsnitlige antal ansatte i indeværende regnskabsår er 3.