

# 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 2023 til 31. december 2023

3. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/5 2024

---

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 2023**

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.

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

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 25. april 2024

### **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 2023 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 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.

Svenstrup J, den 25. april 2024

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

---

Mads Michael Nielsen  
registreret revisor  
mne15683

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>113.198</b>	<b>186.174</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	28.262-	22.582-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>84.936</b>	<b>163.592</b>
Andre finansielle indtægter .....	469.917	96.832
Andre finansielle omkostninger .....	229.733-	383.123-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>325.120</b>	<b>122.699-</b>
Skat af årets resultat .....	49.186-	27.116
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>275.934</b>	<b>95.583-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	275.934	95.583-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>275.934</b>	<b>95.583-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger.....	2.942.129	2.964.711
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.942.129</b>	<b>2.964.711</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.942.129</b>	<b>2.964.711</b>
Selskabsskat .....	0	47.500
Andre tilgodehavender .....	0	23.287
Udskudt skatteaktiv .....	1.070	712
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.070</b>	<b>71.499</b>
1 Andre værdipapirer og kapitalandele .....	780.234	920.253
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>780.234</b>	<b>920.253</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>177.500</b>	<b>81.340</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>958.804</b>	<b>1.073.092</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.900.933</b>	<b>4.037.803</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat .....	194.966	80.968-
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>234.966</b>	<b>40.968-</b>
Prioritetsgæld .....	1.496.911	1.965.892
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.496.911</b>	<b>1.965.892</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	32.972	61.771
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	68.398	76.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	35.869	25.000
Selskabsskat .....	2.426	0
Anden gæld .....	0	101
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.029.391	1.949.599
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.169.056</b>	<b>2.112.879</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.665.967</b>	<b>4.078.771</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.900.933</b>	<b>4.037.803</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	892.062	1.097.242
Kursregulering reguleret marked.....	111.828-	176.989-
	<u><b>780.234</b></u>	<u><b>920.253</b></u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.027.663	1.529.883	32.972	1.349.552
	<u><b>2.027.663</b></u>	<u><b>1.529.883</b></u>	<u><b>32.972</b></u>	<u><b>1.349.552</b></u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der stillet pant i ejendom til en bogført værdi på kr. 2.942.129.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Dall Bolig ApS for 2023 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 og revurderes årligt. 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 %

**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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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: 09-05-2024 kl.: 18:11:53

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: 09-05-2024 kl.: 18:11:53

Underskrevet med MitID



## Mads M. Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mads Michael Nielsen

Revisor

ID: 6e3decc4-f373-423c-841e-6efb1fb0f553

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 08:46:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 21b915gykNz251768295

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).