

Dalbo Ejendomme ApS
Ny Kirstinebergvej 17, Kraghave
4800 Nykøbing F

CVR-nummer: 42871699

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/7 2025

Dirigent Morten Dalsgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 22. juli 2025

Direktionen

Morten Dalsgaard

Sasha Aleksander Savic

SELSKABSOPLYSNINGER

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

Ejerforhold

ConSite Holding ApS, Ny Kirstinebergvej 17, Kraghave, 4800 Nykøbing F
Morten Dalsgaard Holding ApS, Nørreskovvej 28, Benløse, 4100 Ringsted

LEDELSESBERETNING

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 underskud på kr. 53.095 anses af ledelsen for ikke tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.025.491 og en egenkapital på kr. 41.968.

Resultatet skyldes, at der har været afholdt ekstraordinære store vedligeholdelsesudgifter, samt at der har været tomgang i en periode i et af lejemålene.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Dalbo Ejendomme ApS for 2024 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100/34.400 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 2024

	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	-14.986	113.040
DRIFTSRESULTAT	-14.986	113.040
Andre finansielle indtægter	402	40
Andre finansielle omkostninger	-53.042	-52.391
RESULTAT FØR SKAT	-67.626	60.689
2 Skat af årets resultat	14.531	-13.488
ÅRETS RESULTAT	-53.095	47.201
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-53.095	47.201
DISPONERET I ALT	-53.095	47.201

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
 AKTIVER

	2024	2023
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
Selskabsskat	4.000	0
Andre tilgodehavender	23.688	41.736
Udskudt skatteaktiv	14.531	0
Tilgodehavender	42.219	41.736
Likvide beholdninger	159.514	156.297
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	201.733	198.033
AKTIVER	2.025.491	2.021.791

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat	1.968	55.063
EGENKAPITAL	41.968	95.063
Prioritetsgæld	1.292.942	1.331.498
Deposita.....	58.500	39.000
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.351.442	1.370.498
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	38.556	37.873
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	12.970	5.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.462	12.750
Selskabsskat	0	13.488
Anden gæld	9.996	16.716
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	479.097	469.703
Kortfristede gældsforpligtelser	632.081	556.230
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	1.983.523	1.926.728
PASSIVER	2.025.491	2.021.791
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	55.063	7.862
Årets resultat	-53.095	47.201
Overført resultat ultimo.....	1.968	55.063
EGENKAPITAL	41.968	95.063

NOTER

2024

2023

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 afkastprocenter på 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 tre første år indregnes værdien af ejendommen til kostpris med tillæg af købsomkostninger.

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat.....	0	13.488
Regulering af udskudt skat.....	-14.531	0
Skat af årets resultat i alt.....	-14.531	13.488

Grunde og bygninger

3 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo.....	1.823.758
Kostpris 31. december 2024	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	1.369.371	1.331.498	38.556	1.131.637
Deposita.....	39.000	58.500	0	0
	<u>1.408.371</u>	<u>1.389.998</u>	<u>38.556</u>	<u>1.131.637</u>

NOTER

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.

Sasha Aleksander Savic

Navn returneret af MitID: Sasha Aleksandar Savic

Direktør

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

IP-adresse: 87.49.43.255:56523:56523

Dato for underskrift: 29-07-2025 14:57:50 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



Morten Dalsgaard

Navn returneret af MitID: Morten Dalsgaard

Direktør og Dirigent

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

IP-adresse: 128.0.73.13:40106:40106

Dato for underskrift: 28-07-2025 10:26:25 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 15fd9WQtpm252720646