Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
DK-4000 Roskilde
roskilde@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 44 53 77 44
CVR: DK 14 67 80 93
Bank: 9173 4783 428768

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Ditlevsen Ejendomme ApS

Nestors Allé 25

2650 Hvidovre

CVR-nummer 37 67 22 89

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2025

Jakob Hartmann Ditlevsen
Dirigent

GGi INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	**2**
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	**5**
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Selskabsoplysninger

Selskab
Ditlevsen Ejendomme ApS
Nestors Allé 25
2650 Hvidovre

Hjemstedskommune:	Hvidovre
CVR-nummer:	37 67 22 89
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion
Jakob Hartmann Ditlevsen

Revisor
Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ditlevsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, 24. februar 2025

Direktionen:

Jakob Hartmann Ditlevsen

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ditlevsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ditlevsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Roskilde, 24. februar 2025

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Jesper Brøns
Registreret revisor
mne17362

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive investeringsvirksomhed, ejendomsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**40.244**	**144**
	Andre driftsomkostninger	-61.567	-110
	Resultat før finansielle poster	**-21.323**	**35**
1	Finansielle indtægter	10.920	54
2	Finansielle omkostninger	-28.837	-56
	Resultat før skat	**-39.239**	**33**
	Skat af årets resultat	-8.118	-35
	Årets resultat	**-47.357**	**-2**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-47.357	-2
	Resultatdisponering i alt	**-47.357**	**-2**
3	Antal beskæftigede		

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
4	Investeringsejendomme	0	1.222
	Materielle anlægsaktiver	**0**	**1.222**
	Anlægsaktiver i alt	**0**	**1.222**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	165.828	11
	Andre tilgodehavender	0	5
	Tilgodehavender	**165.828**	**16**
	Likvide beholdninger	**10.000**	**8**
	Omsætningsaktiver i alt	**175.828**	**24**
	Aktiver i alt	**175.828**	**1.246**

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	97.346	145
	Egenkapital i alt	**147.346**	**195**
	Gæld til realkreditinstitutter	0	652
5	**Langfristede gældsforpligtelser**	**0**	**652**
	Gæld til realkreditinstitutter	0	25
	Kreditinstitutter	5.568	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	18
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.600	14
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	308
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	8.118	35
	Anden gæld	196	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	**28.482**	**400**
	Gældsforpligtelser i alt	**28.482**	**1.051**
	Passiver i alt	**175.828**	**1.246**
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	145	195
Årets resultat	0	-47	-47
Egenkapital ultimo	**50**	**97**	**147**

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Noter		2024 DKK	2023 1.000 DKK
1	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	428	0
	Andre finansielle indtægter	10.492	54
	Finansielle indtægter i alt	**10.920**	**54**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Renter tilknyttede virksomheder	10.804	21
	Andre finansielle omkostninger	18.032	35
	Finansielle omkostninger i alt	**28.837**	**56**

3 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

4	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar	1.222.137	2.241
	Tilgang i årets løb	0	204
	Afgang i årets løb	-1.222.137	-1.222
	Kostpris 31. december	0	1.222
	Investeringsejendomme i alt	**0**	**1.222**
5	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	584

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet J. Ditlevsen ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Noter		2024 DKK	2023 1.000 DKK

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Indtægskriterie
Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

Bruttofortjeneste
Indtægter herunder andre driftsindtægter fratrukket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommens driftsomkostninger
Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for investeringsejendommen på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, investeringsejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende investeringsejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved investeringsejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i investeringsejendommens drift.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger
Omfatter indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Anvendt regnskabspraksis

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jakob Hartmann Ditlevsen
Direktør
På vegne af: Ditlevsen Ejendomme ApS
Serienummer: e425e369-a93b-4701-9369-f7047c39970a
IP: 212.237.xxx.xxx
2025-02-25 03:15:42 UTC

Mit ID

Jesper Flemming Brøns
DANSK REVISION ROSKILDE, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 14678093
Registreret revisor
På vegne af: Dansk Revision Roskilde A/S
Serienummer: 7c34078e-ec39-4447-a3f1-10cbf1916ed8
IP: 188.120.xxx.xxx
2025-02-25 05:00:06 UTC

Mit ID

John Lorey Petersen
DANSK REVISION ROSKILDE, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 14678093
Registreret revisor
På vegne af: Dansk Revision Roskilde A/S
Serienummer: 1e28499f-29e6-4828-a697-8b5c8bb043b4
IP: 188.120.xxx.xxx
2025-02-25 07:23:45 UTC

Mit ID

Jakob Hartmann Ditlevsen
Dirigent
På vegne af: Ditlevsen Ejendomme ApS
Serienummer: e425e369-a93b-4701-9369-f7047c39970a
IP: 212.237.xxx.xxx
2025-02-26 12:55:48 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 2KU5G-DQPNK-PU47V-PC381-G7F6X-DPPYI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter