

DIMAHUS A/S

Stavnsholt Gydevej 108
3460 Birkerød

CVR-nr. 46434919

Årsrapport for 2024

51. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2025

Tina Dahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for DIMAHUS A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt. Det indstilles til den ordinære generalforsamlings godkendelse, at revision af årsregnskabet for det kommende år ligeledes fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 19. juni 2025

Direktion

Tina Dahl
Adm. direktør

Bestyrelse

Tina Dahl
Medlem

Frederik Dahl
Medlem

Christian Dahl
Medlem

DIMAHUS A/S

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i DIMAHUS A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for DIMAHUS A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

København, den 19. juni 2025

HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED

CVR-nr. 35649417

John Petersson
Statsautoriseret revisor
mne29420

DIMAHUS A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DIMAHUS A/S Stavnsholt Gydevej 108 3460 Birkerød
CVR-nr.	46434919
Stiftelsesdato	7. marts 1973
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Tina Dahl, Adm. direktør Frederik Dahl Christian Dahl
Direktion	Tina Dahl, Adm. direktør
Revisor	HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Jens Kofods gade 1, 4. tv. 1268 København K
CVR-nr.	35649417

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve og drive fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 871.439, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 31.893.390, og en egenkapital på kr. 20.403.089.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DIMAHUS A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget enkelte reklassifikationer uden påvirkning af årets resultat eller egenkapital. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

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

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede 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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		976.473	507.272
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-1.800.000
Driftsresultat		976.473	-1.292.728
Andre finansielle indtægter	2	17.137	26.787
Finansielle omkostninger	3	-508.313	-435.050
Resultat før skat		485.298	-1.700.992
Skat af årets resultat	4	386.141	685.000
Årets resultat		871.439	-1.015.992
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		871.439	-1.015.992
Resultatdisponering		871.439	-1.015.992

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	31.321.604	31.321.604
Materielle anlægsaktiver		31.321.604	31.321.604
Andre tilgodehavender	6	300.919	443.745
Finansielle anlægsaktiver		300.919	443.745
Anlægsaktiver		31.622.523	31.765.349
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.282	22.282
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	241.900
Andre tilgodehavender		0	137.497
Tilgodehavender		22.282	401.679
Likvide beholdninger		248.585	119.112
Omsætningsaktiver		270.867	520.792
Aktiver		31.893.390	32.286.140

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.400.000	1.400.000
Overkurs ved emission		7.916.191	7.916.191
Overført resultat		11.086.898	10.215.459
Egenkapital		20.403.089	19.531.650
Hensættelser til udskudt skat		547.527	933.668
Hensatte forpligtelser		547.527	933.668
Gæld til realkreditinstitutter		7.588.490	8.074.653
Deposita		647.076	618.576
Langfristede gældsforpligtelser	7	8.235.566	8.693.229
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		486.260	443.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.587.648	1.592.021
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		27.965	8.501
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		516.817	995.553
Periodeafgrænsningsposter		38.518	38.518
Kortfristede gældsforpligtelser		2.707.208	3.127.592
Gældsforpligtelser		10.942.774	11.820.822
Passiver		31.893.390	32.286.140
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.400.000	7.916.191	10.215.459	19.531.650
Årets resultat	0	0	871.439	871.439
Egenkapital 31. december 2024	1.400.000	7.916.191	11.086.898	20.403.089

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.637	5.317
Andre finansielle indtægter	5.500	21.470
	17.137	26.787
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	82.792	31.498
Andre finansielle omkostninger	425.521	403.552
	508.313	435.050
4. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-386.141	-685.000
	-386.141	-685.000
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	25.376.485	25.376.485
Kostpris ultimo	25.376.485	25.376.485
Dagsværdireguleringer primo	5.945.119	7.745.119
Årets reguleringer	0	-1.800.000
Dagsværdireguleringer ultimo	5.945.119	5.945.119
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.321.604	31.321.604

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er baseret på regnskabsmæssige skøn af selskabets ledelse. Opgørelser af dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom ved anvendelse af en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen. Afkastprocenterne fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype, beliggenhed samt ejendommens stand, baseret på anerkendte markedsrapporter.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2024 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,75 % - 7,5%. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i en normaliseret indtjening, baseret på detaljerede budgetter for det kommende driftsår, indeholdende aktuelle lejeindtægter, drift, vedligeholdelse og administration m.v. Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter.

Den regnskabsmæssige værdi en ejendom påvirkes af er således flere faktorer, hvoraf den væsentligste er det fastsatte afkastkrav på de enkelte ejendomme. En forøgelse af afkastkravene med 0,25 % vil betyde en negativ ændring i dagsværdierne på DKK 1.581.000.

Noter

	2024	2023
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	443.745	515.315
Afgang i årets løb	-142.826	-71.570
Kostpris ultimo	300.919	443.745
Regnskabsmæssig værdi ultimo	300.919	443.745

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.588.490	486.260	5.509.796
Deposita	647.076	0	0
	8.235.566	486.260	5.509.796

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Tinida Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 31.322 (2023: t.kr. 31.322) til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.