

Dimahus A/S

**Stavnsholt Gydevej 108
3460 Birkerød**

Årsrapport 2022

CVR nr. 46 43 49 19

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2023

Som dirigent :

Tina Dahl



Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksi:	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11



Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for Dimahus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Forudsætningerne for fravalg af revision er stadig opfyldt.

Greve, den 30. juni 2023

Direktion :

Tina Dahl

Bestyrelse :

Tina Dahl

Christian Dahl

Tom Nicolai Henriksen



Den uafhængige revisors erklæring

Til den daglige ledelse af Dimahus A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Dimahus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 FSR - danske revisors Etiske 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 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.

Greve, den 30. juni 2023

C&J Revision ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab

Carl Erik Jacobsen, HD
registreret revisor
mne551



Selskabsoplysninger

Selskabet	Dimahus A/S Stavnsholt Gydevej 108 3460 Birkerød
Hjemsted	Furesø Kommune
CVR - nr.	46 43 49 19
Direktion	Tina Dahl
Bestyrelse	Tina Dahl Christian Dahl Tom Nicolai Lehman Henriksen
Anpartskapital	1.400.000
Regnskabsår	1. januar - 31. december



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringer i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende og forventer også et positivt resultat i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dimahus A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden

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



RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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.

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i takt med, at tjenesteydelsen udføres, til salgsværdien af det udførte arbejde.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug / Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt omkostninger til underleverandører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 finansiell 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.

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.



BALANCEN

Investerings ejendomme

Selskabets ejendomme er opskrevet iht. ÅRL § 38

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Første år indregnes ejendomme til kostpris med tillæg af handelsomkostninger.

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.

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.



Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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



Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note		2022	2021
	Bruttofortjeneste	<u>944.527</u>	<u>357.694</u>
		944.527	357.694
1	Af og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før værdiregulering	<u>944.527</u>	<u>357.694</u>
	Værdiregulering investeringsejendom	<u>6.119.099</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansielle poster	<u>7.063.626</u>	<u>357.694</u>
	Finansielle indtægter	1.060.720	106.496
	Finansielle udgifter	<u>-325.981</u>	<u>-239.014</u>
	Resultat før skat	<u>7.798.365</u>	<u>225.176</u>
2	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u><u>7.798.365</u></u>	<u><u>225.176</u></u>
Resultatdisponering			
	Overført resultat	7.798.365	
	Udbytte	<u>0</u>	
	I alt til disposition	<u><u>7.798.365</u></u>	

**Balance 31. december****Aktiver**

Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	33.121.604	9.941.295
Anlægsaktiver i alt	<u>33.121.604</u>	<u>9.941.295</u>
 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	395.668	2.975.927
Tilgodehavender fra salg	9.375	19.128
Forudbetalte poster	0	18.718
Andre tilgodehavender	515.315	515.315
Tilgodehavender i alt	<u>920.358</u>	<u>3.529.088</u>
 Likvide beholdninger	<u>356.376</u>	<u>122.747</u>
 Omsætningsaktiver i alt	<u>1.276.734</u>	<u>3.651.835</u>
 Aktiver i alt	<u>34.398.338</u>	<u>13.593.130</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2022	2021
Egenkapital		
Selskabskapital	1.340.000	1.340.000
Kapitalforhøjelse	60.000	0
Overkurs	7.916.191	0
3 Overført resultat	11.231.452	3.433.087
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Egenkapital i alt	20.547.643	7.773.087
Henlæggelser		
Udskudt skat	1.618.668	0
Udskudt skat i alt	1.618.668	0
Kortfristet gæld		
Bankgæld	9.020.257	4.880.183
Deposita	549.951	273.855
Forudbetalt leje	38.518	0
Gæld kapitalejer	988.887	0
Gæld tilknyttede virksomheder	1.560.523	576.160
Anden gæld	73.891	89.845
Kortfristet gæld i alt	12.232.027	5.820.043
Gæld i alt	13.850.695	5.820.043
Passiver i alt	34.398.338	13.593.130
4 Garanti & eventualforpligtelser		
5 Sikkerhedsstillelser		



Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overkurs	Overført Resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.340.000		3.433.087	3.000.000	7.773.087
Overkurs		7.916.191			7.916.191
Kapitalforhøjelse	60.000				60.000
Resultatdisponering			7.798.365	0	7.798.365
Bevægelser i året			0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2022	1.400.000	7.916.191	11.231.452	0	20.547.643

Noter

Antal ansatte i gennemsnit		2022 1	2021 1		
I	Anlægsoversigt	Ejendomme			
		Investeringsejendom			
		Vanløse	Skævinge	Næstved	Farum
	Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2022	0	0	3.088.980	5.226.295
	Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	12.000.000	5.061.210	0	0
	Afgang i årets løb	0	0	0	0
	Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2022	12.000.000	5.061.210	3.088.980	5.226.295
	Nedskrivninger i 2022	0	0	0	0
	Nedskrivninger i tidligere år	0	0	0	0
	Samlede nedskrivninger pr. 31. december 2022	0	0	0	0
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2022	0	0	0	0
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	0
	Omkostninger v/salg	0	0	0	0
	Værdiregulering v/salg	0	0	0	0
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2022	0	0	0	0
	Samlede værdireguleringer primo	0	0	911.020	715.000
	Årets værdireguleringer	-2.143.000	6.259.432	2.002.667	0
	Samlede værdireguleringer 31. december	-2.143.000	6.259.432	2.913.687	715.000
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	9.857.000	11.320.642	6.002.667	5.941.295
		9.856.615	11.259.432	6.002.667	6.459.242
	Årets af- og nedskrivninger:			2022	2021
	Ejendom			0	0
	Samlede afskrivninger			0	0



Noter

Finansielle indtægter

Af de finansielle indtægter kr. 1.060.720 udgør finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder kr. 98.322

Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger kr. 325.981 udgør finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder kr. 14.828

Ejendommene er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38

Dagsværdi investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er baseret på regnskabsmæssige skøn af selskabets ledelse.

Opgørelser af dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom ved anvendelse af en afkast-baseret 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 2021 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,75 % - 7,5%.

Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne. 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 1.387.000.

Dagsværdierne fremgår af ovenstående note.

	2022	2021
2 Selskabsskat		
Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:		
Beregnet selskabsskat	0	0
Skatterefusion	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Selskabsskat i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat		
Primo	200.424	200.424
Ultimo	1.618.668	0
Forskydning udskudt skat i alt	<u>1.418.244</u>	<u>-200.424</u>
3 Overført resultat		
Saldo primo	3.433.087	6.207.911
Overført resultat	7.798.365	-2.774.824
Afsat udbytte	0	0
Overført resultat i alt	<u>11.231.452</u>	<u>3.433.087</u>



Noter

4 Eventualforpligtelser

Forpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig veksel-, kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end de i regnskabet anførte, ligesom alle væsentlige aktiver og gældsposter er medtaget i regnskabet, således at direktionen herefter ikke er bekendt med forhold af betydning, der ikke er kommet til revisionens kendskab.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

5 Sikkerhedsstillelser

Der er lyst Realkreditpantebrev stort kr. 1.778.000 i Smedevænget 11, Matr.nr. 0006t.

Der er lyst afgiftspantebrev stort kr. 1.778.000 i Smedevænget 11, Matr.nr. 0006t.

Der er lyst Realkreditpantebrev stort kr. 2.078.000 i Hestetangsvej 49, Matr.nr. 0007bo.

Der er lyst afgiftspantebrev stort kr. 556.000 i Hestetangsvej 49, Matr.nr. 0007bo.

Der er lyst Realkreditpantebrev stort kr. 3.100.000 i Thyvej 33, Matr.nr. 1157.

Der er lyst Ejerpantebrev stort kr. 800.000 i Thyvej 33, Matr.nr. 1157.

Der er lyst afgiftspantebrev stort kr. 900.000 i Thyvej 33, Matr.nr. 1157.

Der er lyst Realkreditpantebrev stort kr. 3.100.000 i Borupvej 2A, Matr.nr. 00091.

Der er lyst afgiftspantebrev stort kr. 700.000 i Borupvej 2A, Matr.nr. 00091.

Der er lyst afgiftspantebrev stort kr. 158.000 i Borupvej 2A, Matr.nr. 00091.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Tina Dahl d9762154-2d5c-40e5-be74-d873b3de0a25 11-07-2023 15:16	  Christian Dahl 6c7b6252-dc89-4463-9328-bd2264d89858 11-07-2023 17:50
  Tom Nicolai Lehman Henriksen cbdcf6a8-0724-4e71-982c-ca623a68dcc7 11-07-2023 18:27	  Carl Erik Jacobsen registreret revisor 251cbb1c-6370-4ef9-9b8c-bb49c6644bf7 11-07-2023 18:30

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2022, Dimahus AS.pdf	Nærværende dokument
---------------------------------	---------------------



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.