

Dilshøj Ejendomme ApS

Pilevej 11
5200 Odense V

CVR nr. 42 33 52 58

Årsrapport 2024

Godkendt på generalforsamlingen
den 28. maj 2025

Joakim Fruerlund
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
---	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
--------------------------	---

Ledelsesberetning.....	6
------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis.....	7
-------------------------------	---

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter	14
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Dilshøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. maj 2025

Direktion

Joakim Fruerlund

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til den daglige ledelse i Dilshøj Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Dilshøj Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 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.

Odense, den 28. maj 2025

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080

Steen Søgård
Registreret revisor
mne6529

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Dilshøj Ejendomme ApS
Pilevej 11
5200 Odense V

E-mail: dilshoejeendomme@gmail.com

CVR-nr.: 42 33 52 58
Stiftet: 23. april 2021
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Joakim Fruerlund

Revisor

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
Børstenbindervej 12B
5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme til beboelse, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i selskabets 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 tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Dilshøj Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet 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.

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 huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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 samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

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

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	175.335	139.019
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	175.335	139.019
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	108.042	33.821
DRIFTSRESULTAT	283.377	172.840
Andre finansielle omkostninger	-85.067	-108.020
RESULTAT FØR SKAT	198.310	64.820
Beregnete skatter.....	-43.796	-22.719
ÅRETS RESULTAT	154.514	42.101
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	154.514	42.101
DISPONERET I ALT	154.514	42.101

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2024	2023
AKTIVER		
1 Investeringsejendomme.....	2.459.789	2.351.747
Materielle anlægsaktiver.....	2.459.789	2.351.747
ANLÆGSAKTIVER.....	2.459.789	2.351.747
Andre tilgodehavender.....	28	1.755
Tilgodehavender.....	28	1.755
Likvide beholdninger.....	90.231	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	90.259	1.755
AKTIVER.....	2.550.048	2.353.502

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2024	2023
PASSIVER		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	296.361	141.848
EGENKAPITAL	336.361	181.848
Hensættelse til udskudt skat	37.235	13.591
HENSATTE FORPLIGTELSE	37.235	13.591
Prioritetsgæld	1.483.710	1.526.866
2 Langfristede gældsforpligtelser	1.483.710	1.526.866
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	44.652	41.778
Kreditinstitutter	108.622	198.503
Modtagne forudbetalinger fra kunder	66.975	54.202
Selskabsskat	16.152	8.142
Anden gæld	20.910	21.141
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	435.431	307.431
Kortfristede gældsforpligtelser	692.742	631.197
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.176.452	2.158.063
PASSIVER	2.550.048	2.353.502
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	141.847	99.747
Årets resultat.....	154.514	42.101
Overført resultat ultimo.....	296.361	141.848
EGENKAPITAL.....	336.361	181.848

NOTER

	Investerings- ejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	2.276.994
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb.....	0
Kostpris 31. december 2024.....	2.276.994
Opskrivninger, primo.....	74.753
Årets opskrivninger.....	108.042
Opskrivninger 31. december 2024.....	182.795
Af-/nedskrivninger, primo.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2024.....	0
Bogført værdi ultimo.....	2.459.789

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % til 7,25 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i skøn over afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen, og vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt i værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af investeringsejendommen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendom kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,25	2.650.208	2.459.789	190.419
6,50	2.551.338	2.459.789	91.550
6,75	2.459.789	2.459.789	0
7,00	2.374.786	2.459.789	-85.003
7,25	2.295.641	2.459.789	-164.147

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.568.644	1.528.362	44.652	1.341.617
	<u>1.568.644</u>	<u>1.528.362</u>	<u>44.652</u>	<u>1.341.617</u>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo		2.459.789		2.351.747
		<u>2.459.789</u>		<u>2.351.747</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		108.042		33.821
		<u>108.042</u>		<u>33.821</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Garantiforpligtelser:	Ingen			
Kautionsforpligtelser:	Ingen			
Huslejeforpligtelser:	Ingen			
Leasingforpligtelser:	Ingen			
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i				
		Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi	
Ejendommen Møllebakken 6		1.232.000	1.761.508	
Ejendommen Østerbro 2		470.000	698.281	
Til sikkerhed for mellemværende med Middelfart Sparekasse er tinglyst ejer- og løsøre pantebrev i				
		Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi	
Ejendommen Møllebakken 6		268.000	1.761.508	

28. maj 2025

SS/SA/LB/1

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Joakim Fruerlund

Navn returneret af MitId: Joakim Fruerlund

Direktør

ID: 7ee4529b-28d0-4079-ab4d-239bf2f69ca6

IP-adresse: 172.225.70.34:8224

Dato for underskrift: 28-05-2025 17:46:00 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Steen Sjøgaard

Navn returneret af MitId: Steen Halager Søgaard

Revisor

ID: 1a47ee28-49f6-4ef2-8ded-faf3a9538541

IP-adresse: 37.96.56.12:30221

Dato for underskrift: 28-05-2025 21:37:10 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Joakim Fruerlund

Navn returneret af MitId: Joakim Fruerlund

Dirigent

ID: 2ee782b9-db2e-4e36-a8ca-931c260aa94b

IP-adresse: 104.28.45.5:46101

Dato for underskrift: 28-05-2025 22:13:34 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.