

## **DINaBOLIG ApS**

Nyborgvej 674, 5220 Odense SØ

**CVR-nr. 39 66 03 42**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5. juli 2023

---

Tito Ken Svendstrup Jørgensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for DINaBOLIG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 5. juli 2023

### Direktion

Tito Ken Svenstrup Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i DINaBOLIG ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for DINaBOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 5. juli 2023

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt  
registreret revisor  
MNE-nr. mne17323

## Selskabsoplysninger

Selskabet	DINaBOLIG ApS Nyborgevej 674 5220 Odense SØ CVR-nr.: 39 66 03 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Odense
Direktion	Tito Ken Svenstrup Jørgensen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 91.614, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.741.820.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>254.045</b>	<b>159</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-72.330	59
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>181.715</b>	<b>218</b>
Andre finansielle omkostninger		-63.510	-67
<b>Resultat før skat</b>		<b>118.205</b>	<b>151</b>
Skat af årets resultat	2	-26.591	-34
<b>Årets resultat</b>		<b>91.614</b>	<b>117</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		91.614	117
		<b>91.614</b>	<b>117</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	5.888.173	5.789
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.888.173</b>	<b>5.789</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.888.173</b>	<b>5.789</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>124.827</b>	<b>2</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>124.827</b>	<b>2</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.013.000</b>	<b>5.791</b>



## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		1.691.820	1.600
<b>Egenkapital</b>		<b>1.741.820</b>	<b>1.650</b>
Hensættelse til udskudt skat		310.850	327
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>310.850</b>	<b>327</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.413.806	1.462
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.413.806</b>	<b>1.462</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	49.800	50
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.716	91
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.318.669	2.139
Selskabsskat		0	5
Skyldigt sambeskatningsbidrag		42.504	0
Anden gæld		58.835	67
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.546.524</b>	<b>2.352</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.960.330</b>	<b>3.814</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.013.000</b>	<b>5.791</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	1.600.206	1.650.206
Årets resultat	0	91.614	91.614
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.691.820</b>	<b>1.741.820</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	42.504	21
Årets udskudte skat	-15.913	13
	<b>26.591</b>	<b>34</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		4.767.594
Tilgang i årets løb		172.622
Kostpris 31. december		4.940.216
Værdireguleringer 1. januar		1.020.287
Årets værdireguleringer		-72.330
Værdireguleringer 31. december		947.957
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>5.888.173</b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendom beliggende i Odense C samt bolig- og erhvervsejendom beliggende i Langeskov.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er fastsat for selskabets ejendomme:

- Boligejendom beliggende i Odense C 4,5 %
- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Langeskov 7,5 %

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af investeringsejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,69	5,19	5,69
Dagsværdi	6.413.544	5.888.174	5.278.727
Ændring i dagsværdi	525.370	0	-609.447

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.511.657	1.463.606	49.800	1.261.133
	<b>1.511.657</b>	<b>1.463.606</b>	<b>49.800</b>	<b>1.261.133</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualposter pr. 31. december 2022.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.464, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.537.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DINaBOLIG ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Indtægter, som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.