

**Dilshøj Ejendomme ApS**

Pilevej 11  
5200 Odense V

CVR nr. 42 33 52 58

**Årsrapport 2023**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
den **19. juni** **2024**

---

Joakim Fruerlund Deylami  
**Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 12. juni 2024

Direktion

**Joakim Fruerlund Deylami**

**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 2023 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 revisoreres 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 12. juni 2024

**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 Deylami

**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 2023 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.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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.

### Likvide beholdninger

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

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                           | <b>139.019</b> | <b>109.342</b> |
| <b>Resultat af drift for dagsværdireguleringer</b> ..... | <b>139.019</b> | <b>109.342</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....       | 33.821         | 7.422          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                              | <b>172.840</b> | <b>116.764</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....                     | -108.020       | -64.776        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                           | <b>64.820</b>  | <b>51.988</b>  |
| Beregnete skatter.....                                   | -22.719        | -11.488        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                              | <b>42.101</b>  | <b>40.500</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                   |                |                |
| Overført resultat .....                                  | 42.101         | 40.500         |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                            | <b>42.101</b>  | <b>40.500</b>  |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

|                                       | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>                        |                  |                  |
| 1 Investeringsejendomme.....          | 2.351.747        | 1.674.904        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>  | <b>2.351.747</b> | <b>1.674.904</b> |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>             | <b>2.351.747</b> | <b>1.674.904</b> |
| Andre tilgodehavender.....            | 1.755            | 1.044            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>           | <b>1.755</b>     | <b>1.044</b>     |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>      | <b>0</b>         | <b>33.602</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>         | <b>1.755</b>     | <b>34.646</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                   | <b>2.353.502</b> | <b>1.709.550</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

|  | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| <b>PASSIVER</b>  |                  |                  |
| Virksomhedskapital.....  | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat.....   | 141.848          | 99.746           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>  | <b>181.848</b>   | <b>139.746</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....  | 13.591           | 1.014            |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>   | <b>13.591</b>    | <b>1.014</b>     |
| Prioritetsgæld.....  | 1.526.866        | 1.149.672        |
| Kreditinstitutter.....   | 0                | 107.453          |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>                              | <b>1.526.866</b> | <b>1.257.125</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....                  | 41.778           | 46.891           |
| Kreditinstitutter.....   | 198.503          | 0                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....                                   | 54.202           | 44.221           |
| Selskabsskat.....  | 8.142            | 9.614            |
| Anden gæld.....  | 21.141           | 3.000            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....                              | 307.431          | 207.939          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                                | <b>631.197</b>   | <b>311.665</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>   | <b>2.158.063</b> | <b>1.568.790</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>   | <b>2.353.502</b> | <b>1.709.550</b> |
| <b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b> |                  |                  |
| <b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>                  |                  |                  |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                             |                  |                  |

### EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital primo .....         | 40.000         | 40.000         |
| <b>Virksomhedskapital ultimo .....</b> | <b>40.000</b>  | <b>40.000</b>  |
| Overført resultat, primo .....         | 99.747         | 59.246         |
| Årets resultat.....                    | 42.101         | 40.500         |
| <b>Overført resultat ultimo.....</b>   | <b>141.848</b> | <b>99.746</b>  |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                | <b>181.848</b> | <b>139.746</b> |

## NOTER

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| <b>1 Materielle anlægsaktiver</b>            |                            |
| Kostpris, primo.....                         | 1.596.044                  |
| Tilgang i årets løb .....                    | 680.950                    |
| Afgang i årets løb.....                      | 0                          |
|  | <hr/>                      |
| Kostpris 31. december 2023 .....             | 2.276.994                  |
|  | <hr/>                      |
| Opskrivninger, primo.....                    | 40.932                     |
| Årets opskrivninger .....                    | 33.821                     |
|  | <hr/>                      |
| Opskrivninger 31. december 2023.....         | 74.753                     |
|  | <hr/>                      |
| Af-/nedskrivninger, primo.....               | 0                          |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver..... | 0                          |
| Årets af-/nedskrivninger .....               | 0                          |
|  | <hr/>                      |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2023.....    | 0                          |
|  | <hr/>                      |
| <b>Bogført værdi ultimo.....</b>             | <b>2.351.747</b>           |
|  | <hr/> <hr/>                |

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 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<br>kr. | Regnskabsmæssig værdi<br>kr. | Regulering<br>kr. |
|----------|-------------------------|------------------------------|-------------------|
| 6,25     | 1.799.981               | 1.670.797                    | 129.184           |
| 6,50     | 1.732.905               | 1.670.797                    | 62.108            |
| 6,75     | 1.670.797               | 1.670.797                    | 0                 |
| 7,00     | 1.613.126               | 1.670.797                    | -57.671           |
| 7,25     | 1.559.432               | 1.670.797                    | -111.365          |

## NOTER

|  | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Gæld efter 5 år  |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                   |                  |
| Prioritetsgæld.....                      | 1.182.884        | 1.568.644         | 41.778            | 1.398.023        |
| Kreditinstitutter .....                  | 121.133          | 0                 | 0                 | 0                |
|  | <u>1.304.017</u> | <u>1.568.644</u>  | <u>41.778</u>     | <u>1.398.023</u> |

**3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo ..... | 2.351.747        | 1.674.904        |
|   | <u>2.351.747</u> | <u>1.674.904</u> |

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

|   |               |              |
|---|---------------|--------------|
| Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | 33.821        | 7.422        |
|   | <u>33.821</u> | <u>7.422</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           | 1.670.797               |
| Ejendommen Østerbro 2    | 470.000             | 680.950                 |

Til sikkerhed for mellemværende med Middelfart Sparekasse er tinglyst ejer- og løsøre pantebrev i

|                          | Tinglyst pantebeløb | Aktivets bogførte værdi |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| Ejendommen Møllebakken 6 | 268.000             | 1.670.797               |

12. juni 2024

SS/SA/CC/1



## Joakim Deylami

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Joakim Fruerlund

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 10:24:26

Underskrevet med MitID



## Steen SÃ, gÃ¸rd

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Halager Sogaard

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 10:25:52

Underskrevet med MitID



## Joakim Deylami

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Joakim Fruerlund

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 10:28:15

Underskrevet med MitID

