

**Dimahus A/S**

**Stavnsholt Gydevej 108  
3460 Birkerød**

**Årsrapport 2023**

**CVR nr. 46 43 49 19**

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2024

Som dirigent :

---

Tina Dahl



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Ledelsens regnskabspåtegning</b>	1
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	3
<b>Ledelsesberetning</b>	4
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	5
<b>Resultatopgørelse</b>	8
<b>Aktiver</b>	9
<b>Passiver</b>	10
<b>Noter</b>	11



## Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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 17. juni 2024

**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 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 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 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 17. juni 2024

C&J Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab

Carl Erik Jacobsen,HD  
registreret revisor  
mne551



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Dimahus A/S  Stavnsholt Gydevej 108 3460 Birkerød
<b>Hjemsted</b>	Furesø Kommune
<b>CVR - nr.</b>	46 43 49 19
<b>Direktion</b>	Tina Dahl
<b>Bestyrelse</b>	Tina Dahl Christian Dahl Tom Nicolai Lehman Henriksen
<b>Anpartskapital</b>	1.400.000
<b>Regnskabsår</b>	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 utilfredsstillende men forventer 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 2023 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

### **Investeringsejendomme**

Selskabets ejendomme er opskrevet iht. ÅRL § 38

Investeringsejendomme 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	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>507.270</u>	<u>944.527</u>
	507.270	944.527
1 Af og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<u>507.270</u>	<u>944.527</u>
Værdiregulering investeringsejendom	<u>-1.800.000</u>	<u>6.119.099</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>-1.292.730</u>	<u>7.063.626</u>
Finansielle indtægter	26.787	1.060.720
Finansielle udgifter	-435.050	-325.981
<b>Resultat før skat</b>	<u>-1.700.993</u>	<u>7.798.365</u>
2 Skat af årets resultat	<u>685.000</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-1.015.993</u></u>	<u><u>7.798.365</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.015.993	
Udbytte	<u>0</u>	
<b>I alt til disposition</b>	<u><u>-1.015.993</u></u>	



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

<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	31.321.604	33.121.604
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>31.321.604</u>	<u>33.121.604</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	379.397	395.668
Tilgodehavender fra salg	22.282	9.375
Forudbetalte poster	0	0
Andre tilgodehavender	443.745	515.315
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>845.424</u>	<u>920.358</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>119.112</u>	<u>356.376</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>964.536</u>	<u>1.276.734</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>32.286.140</u>	<u>34.398.338</u>



**Balance 31. december**  
**Passiver**

<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	1.400.000	1.340.000
Kapitalforhøjelse	0	60.000
Overkurs	7.916.191	7.916.191
3 Overført resultat	10.215.459	11.231.452
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.531.650</b>	<b>20.547.643</b>
<b>Henlæggelser</b>		
Udskudt skat	933.668	1.618.668
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>933.668</b>	<b>1.618.668</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Bankgæld	8.517.653	9.020.257
Deposita	618.576	549.951
Forudbetalt leje	38.518	38.518
Gæld kapitalejer	995.553	988.887
Gæld tilknyttede virksomheder	1.592.021	1.560.523
Anden gæld	58.501	73.891
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>11.820.822</b>	<b>12.232.027</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>12.754.490</b>	<b>13.850.695</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.286.140</b>	<b>34.398.338</b>
4 <b>Garanti &amp; eventualforpligtelser</b>		
5 <b>Sikkerhedsstillelser</b>		



### Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overkurs	Overført Resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.400.000		11.231.452	0	12.631.452
Overkurs		7.916.191			7.916.191
Kapitalforhøjelse	0				0
Resultatdisponering			-1.015.993	0	-1.015.993
Bevægelser i året			0	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.400.000</b>	<b>7.916.191</b>	<b>10.215.459</b>	<b>0</b>	<b>19.531.650</b>

### Noter

	2022	2021
<b>Antal ansatte i gennemsnit</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 1 Anlægsoversigt

### Ejendomme

	Vanløse	Skævinge	Investeringsejendom	
			Næstved	Farum
Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2023	12.000.000	5.061.210	3.088.980	5.226.295
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	0	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0	0
<b>Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2023</b>	<b>12.000.000</b>	<b>5.061.210</b>	<b>3.088.980</b>	<b>5.226.295</b>
Nedskrivninger i 2023	0	0	0	0
Nedskrivninger i tidligere år	0	0	0	0
<b>Samlede nedskrivninger pr. 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2023	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
<b>Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Samlede værdireguleringer primo</b>	<b>-2.143.000</b>	<b>6.259.432</b>	<b>2.913.687</b>	<b>715.000</b>
Årets værdireguleringer	0	-1.800.000	0	0
<b>Samlede værdireguleringer 31. december</b>	<b>-2.143.000</b>	<b>4.459.432</b>	<b>2.913.687</b>	<b>715.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>9.857.000</b>	<b>9.520.642</b>	<b>6.002.667</b>	<b>5.941.295</b>

### Årets af- og nedskrivninger:

	2023	2022
Ejendomme	1.800.000	0
<b>Samlede afskrivninger</b>	<b>1.800.000</b>	<b>0</b>



## Noter

### Finansielle indtægter

Af de finansielle indtægter kr. 26.787 udgør finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder kr. 8.037

### Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger kr. 435.050 udgør finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder kr. 31.498

### 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 2023 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 1.581.000

Dagsværdierne fremgår af ovenstående note.

	2023	2022
<b>2 Selskabsskat</b>		
Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:		
Beregnet selskabsskat	0	0
Skatterefusion	0	0
Regulering af udskudt skat	-685.000	0
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>-685.000</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skat</b>		
Primo	1.618.668	0
Ultimo	933.668	1.618.668
<b>Forskydning udskudt skat i alt</b>	<b>-685.000</b>	<b>1.618.668</b>
<b>3 Overført resultat</b>		
Saldo primo	11.231.452	3.433.087
Overført resultat	-1.015.993	7.798.365
Afsat udbytte	0	0
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>10.215.459</b>	<b>11.231.452</b>



## 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. 600.000 i Smedevænget 11, Matr.nr. 0006t.

Der er lyst afgiftspantebrev stort kr. 622.000 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.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

  <b>Tina Dahl</b> d9762154-2d5c-40e5-be74-d873b3de0a25 2024-06-21 07:42:03Z	  <b>Christian Dahl</b> 6c7b6252-dc89-4463-9328-bd2264d89858 2024-06-21 08:11:32Z
  <b>Tom Nicolai Lehman Henriksen</b> cbdcf6a8-0724-4e71-982c-ca623a68dcc7 2024-06-21 13:39:09Z	  <b>Carl Erik Jacobsen</b> registreret revisor 251cbb1c-6370-4ef9-9b8c-bb49c6644bf7 2024-06-21 13:40:50Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023, Dimahus AS.pdf

SHA256: 53b27820e6f94786705588ab4da544fcd15c20be0a888d8281d1e9d502cb1438



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.