

# Dyrehaven Ejendomme ApS

CVR-nr. 33 87 88 42

Dyrehaven 18  
4220 Korsør

## Årsrapport 2024

(regnskabsperiode 1. januar 2024 - 31. december 2024)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
16. juni 2025  
Revision fravælges fremover.

---

Anders Poulsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Dyrehaven Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision fravælges fremadrettet.

Korsør, den 16. juni 2025

I direktionen:

---

Anders Poulsen

*Direktør*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Dyrehaven Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Dyrehaven Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, den 16. juni 2025

**Lyngen Revision,  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 35 05 01 75**

Per Eriksen  
statsautoriseret revisor  
mne18500

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Dyrehaven Ejendomme ApS Dyrehaven 18 4220 Korsør
	CVR-nr.: 33 87 88 42
	Stiftet: 1. september 2011
	Hjemsted: Slagelse
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Poulsen
<b>Revisor</b>	Lyngen Revision, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Borupvang 3 2750 Ballerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i faste ejendomme, herunder udlejning af bolig- og erhvervslejemål samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte havde til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på værdien af ejendommen. Der henvises her til note 4 og 9 i årsregnskabet.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>534.955</b>	<b>651.907</b>
Personaleomkostninger	1	-370.444	-648.624
Personaleomkostninger overført til aktiver	1	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-1.070.453	-508.689
<b>Driftsresultat</b>		<b>-905.942</b>	<b>-505.406</b>
Finansielle indtægter		85	7.649
Nedskrivning af finansielle aktiver		144.446	8.104
Finansielle omkostninger		-304.721	-366.457
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-1.066.132</b>	<b>-856.110</b>
Skat af årets resultat	3	-44.000	180.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.110.132</b>	<b>-676.110</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-1.110.132	-676.110
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-1.110.132</b>	<b>-676.110</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
Investeringsejendomme	4	19.787.472	19.787.472
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.787.472</b>	<b>19.787.472</b>
Andre kapitalandele		6.107.559	0
Andre tilgodehavender, langfristet		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.107.559</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.895.031</b>	<b>19.787.472</b>
Tilgodehavende fra lejere		35.349	19.924
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		13.307	10.337
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>48.656</b>	<b>30.261</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.102</b>	<b>27.671</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>53.758</b>	<b>57.932</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.948.789</b>	<b>19.845.404</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.383.864	9.493.996
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>8.463.864</b>	<b>9.573.996</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	732.000	688.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>732.000</b>	<b>688.000</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		7.528.707	7.832.583
Langfristet gæld til banker		0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.528.707</b>	<b>7.832.583</b>
Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	6	302.098	302.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.012	108.479
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.484.135	726.576
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld		213.608	427.642
Periodeafgrænsningsposter		114.365	186.030
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.224.218</b>	<b>1.750.825</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.752.925</b>	<b>9.583.408</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.948.789</b>	<b>19.845.404</b>
Usikkerhed ved indregning eller måling	8		
Eventualforpligtelser og leasing	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	9.493.996	10.170.106
Årets resultat	-1.110.132	-676.110
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>8.383.864</u></b>	<b><u>9.493.996</u></b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>8.463.864</u></b>	<b><u>9.573.996</u></b>

## Noter

	2024	2023
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	271.048	518.170
Pensioner	90.000	120.000
Omkostninger til social sikring	9.396	10.454
	<b>370.444</b>	<b>648.624</b>
Lønomsomkostninger aktiveret på tilgang investeringsejendomme	0	0
	<b>370.444</b>	<b>648.624</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	2	1
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi 31. december 2024	19.787.472	
Årets dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen	-1.070.453	
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	44.000	0
Regulering af udskudt skat	0	-180.000
Underskud anvendt i sambeskatning	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>44.000</b>	<b>-180.000</b>

## Noter

	2024	2023
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	15.678.161	15.546.705
Årets tilgang	1.070.453	131.456
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	16.748.614	15.678.161
Værdireguleringer 1. januar	4.109.311	4.618.000
Årets værdireguleringer	-1.070.453	-508.689
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	3.038.858	4.109.311
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.787.472</b>	<b>19.787.472</b>

Selskabets investeringsejendomme består af følgende ejendomstyper:

- 5 ejendomme med boligudlejning i Korsør by - i alt 1.257 m<sup>2</sup>
- 1 ejendom på i alt 685 m<sup>2</sup> med kombineret bolig- og erhvervsudlejning i Korsør by, med boligudlejning (464 m<sup>2</sup>) som primære indtægtsgrundlag
- 1 landejendom med kombineret bolig- og erhvervsudlejning i Kelstrup, Slagelse

Værdiansættelsen af investeringsejendommene til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme, hvor der tages udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat for de enkelte ejendomme. Det forventede driftsresultat beregnes ud fra forventende lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger på de enkelte ejendomme. Lejeindtægter reguleres årligt ud fra nettoprisindekset. Ejendomsomkostninger forventes at stige med tilsvarende niveau, som stigningen i nettoprisindekset. Afkastkravene for investeringsejendommene er fastsat på baggrund af en generel bedømmelse af markedsniveauet for lignende ejendomme i området.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen er markedsværdien for investeringsejendommene er anvendt følgende afkastkrav:

Højeste afkastkrav:	7,11 %
Laveste afkastkrav:	4,42 %
Gennemsnitligt afkastkrav:	6,07 %

## Noter

### 4 Investeringsejendomme (fortsat)

#### *Følsomhedsanalyse:*

En ændring i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i markedsværdien af ejendommene. Udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder som følge af bl.a. ændring af renteniveau, kan medføre et ændring til forrentningen af fast ejendom.

Nedenfor er anført, hvorledes markedsværdien af de samlede indregnede investeringsejendomme påvirkes, når afkastkravet for de enkelte investeringsejendomme henholdsvis stiger og falder med 0,5%-point:

	Regnskabsmæssig værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Ændret værdi af ejendoms- portefølje i t.kr.
<b>Afkast i %</b>		
+ 0,5%	18.246	-1.541
- 0,5%	21.625	1.838

	2024	2023
<b>5 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	688.000	868.000
Regulering af udskudt skat i året	44.000	-180.000
	<b>732.000</b>	<b>688.000</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2024	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>7.830.805</u>	<u>302.098</u>	<u>7.528.707</u>	<u>6.258.016</u>
	<b>7.830.805</b>	<b>302.098</b>	<b>7.528.707</b>	<b>6.258.016</b>
Heraf indregnet amortisering	<u>-72.997</u>			

### 7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver vedrører forudbetalt husleje fra lejere i selskabets ejendomme.

## Noter

### 8 Usikkerhed ved indregning eller måling

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte havde til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på værdien af ejendommen.

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på ca. tkr. 19.787.

Ledelsen vurderer på baggrund af et normaliseret driftsresultat for ejendommene på ca. tkr. 1.200 uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, og med anvendte individuelle afkastkrav på mellem ca. 4,42 - 7,11 % for de enkelte investeringsejendomme, og samlet set et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 6,07 % for ejendomsporteføljen, at værdien på ca. tkr. 19.787 er et korrekt udtryk for markedsværdien.

### 9 Eventualforpligtelser og leasing

#### *Eventualforpligtelser*

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med følgende selskaber; Dyrehaven Invest ApS og Turn1 ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på ca. 7.800 t.kr og langfristet gæld til banker på kr. 0, er der givet realkreditpant på t.kr. 10.647 og udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.450 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 19.787.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets huslejeindtægter fratrukket årets driftsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Huslejeindtægter

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer, ejendomsskat og varmekøb m.m.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle poster

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 kursgevinst og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Der er tale om investeringsjendomme som løbende vedligeholdes, og der foretages ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### *Andre kapitalandele indregnet under finansielle anlægsaktiver*

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

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>Anders Finn Poulsen</b> 8d1363c0-a2f1-434d-a6eb-83d4e39631e3 2025-06-15 17:32:17Z	<b>Per Eriksen</b> 432856c6-2649-41c2-ac45-e855b5d07cf4 2025-06-16 09:30:28Z

## Dokumenter i transaktionen

2024 GF Årsrapport - Dyrehaven Ejendomme.pdf	SHA256: d4e2ec13580008ddc1279c8a987744e564949cc82d47bef35511f0b0be5ab6bf
2024 revisionsbemærkninger.pdf	SHA256: 493b6ff480e50cd8d4f8151f43b376b8e43e5fa4e99a775b058c7944a5af586a
2024 ledelseserk Årsrapport - Dyrehaven Ejendomme.pdf	SHA256: eeda9c0433ee88b77b3ab47826d7fa3e24bcae64244f5228661f7b5a57a08698
2024 Årsrapport - Dyrehaven Ejendomme.pdf	SHA256: fc1b7013168232285bb4a54cbdd3d51ef983580a6a125d3f4e68532e538bea3c
2024 spec Årsrapport - Dyrehaven Ejendomme.pdf	SHA256: fbca15f70840647f35693f468cc159676c69a8e2f51af7b96d09235fd5f02e42
2024 GF Årsrapport Dyrehaven Invest.pdf	SHA256: 9f06d405922ed96c2d1ec2220f26a6cf479243d795a6b0eeeff6e57120e236a1
2024 revisionsbemærkninger.pdf	SHA256: 2b0b73549c7d88960d7376cdb66a54605399ae55c95bfc538068c509a99f3dd
2024 ledelseserk Årsrapport Dyrehaven Invest.pdf	SHA256: cefd18fe8aea14aab9ceeb106a3b96931c1bfcee904ae14886b010fb6f99306c
2024 Årsrapport Dyrehaven Invest.pdf	SHA256: 5906fdfcef8895be73a13586552029f7a9c47c1eb721bf6e58f8d7a7d3d1b1c6
2024 spec Årsrapport Dyrehaven Invest.pdf	SHA256: 073929c6bc5069a6bbbc04afed5a53bbc274a5d0bf50cafc04ed4a0109df40a0



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.