

Årsrapport for 2024

Dvinge Korsholm Ejendom Invest ApS
Filippagrenen 4, 5462 Morud
CVR-nr. 42 25 33 75

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. juni 2025

Nicolai Dvinge
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Dvinge Korsholm Ejendom Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Morud, den 26. juni 2025

Direktion

Jimmi Juul Korsholm
direktør

Nicolai Dvinge
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Dvinge Korsholm Ejendom Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Dvinge Korsholm Ejendom Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor 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 revisors 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.

Skanderborg, den 26. juni 2025

Revisions-Partner I/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 69 30 52 10

Henrik Hedegaard Kastbjerg
Registeret revisor
mne34442

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dvinge Korsholm Ejendom Invest ApS
Filippagrenen 4
5462 Morud

CVR-nr.: 42 25 33 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 25. marts 2021

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Nordfyns

Direktion

Jimmi Juul Korsholm, direktør
Nicolai Dvinge, adm. direktør

Revisor

Revisions-Partner I/S
registrerede revisorer
Adelgade 108
8660 Skanderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er handel med fast ejendom samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 13.869, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 27.917.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele den registrerede selskabskapital. Det er ledelsens forventning at, kapitalen reetableres indenfor de kommende regnskabsår igennem egen indtjening.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dvinge Korsholm Ejendom Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 nettoomsætning med fradrag af udgifter til ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i den regnskabsperiode lejen vedrører. Huslejen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag ekskl. moms. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i huslejen.

Anvendt regnskabspraksis

Udgifter ejendom

Udgifter til ejendom indeholder udgifter til ejendomsskat, forsikring, forbrugsudgifter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		165.298	160.417
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver		<u>-20.729</u>	<u>-20.729</u>
Resultat før finansielle poster		144.569	139.688
Finansielle indtægter	1	71.283	67.705
Finansielle omkostninger	2	<u>-176.571</u>	<u>-163.792</u>
Resultat før skat		39.281	43.601
Skat af årets resultat	3	<u>-25.412</u>	<u>-9.592</u>
Årets resultat		<u>13.869</u>	<u>34.009</u>
Overført resultat		<u>13.869</u>	<u>34.009</u>
		<u>13.869</u>	<u>34.009</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.175.319</u>	<u>2.196.048</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.175.319</u>	<u>2.196.048</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.535.647</u>	<u>2.590.196</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.535.647</u>	<u>2.590.196</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.710.966</u>	<u>4.786.244</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.175	68.175
Andre tilgodehavender		73.556	0
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>20.044</u>
Tilgodehavender		<u>141.731</u>	<u>88.219</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>141.731</u>	<u>88.219</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.852.697</u></u>	<u><u>4.874.463</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-67.917	-81.786
Egenkapital		-27.917	-41.786
Gæld til realkreditinstitutter		1.296.197	1.327.510
Anden gæld		2.496.282	2.473.860
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.792.479	3.801.370
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	130.555	157.668
Banker		18.077	29.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.229	8.796
Selskabsskat		5.368	0
Anden gæld		913.906	908.707
Kortfristede gældsforpligtelser		1.088.135	1.114.879
Gældsforpligtelser i alt		4.880.614	4.916.249
Passiver i alt		4.852.697	4.874.463
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-81.786	-41.786
Årets resultat	0	13.869	13.869
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-67.917	-27.917

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	71.283	67.705
	<u>71.283</u>	<u>67.705</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	176.571	163.792
	<u>176.571</u>	<u>163.792</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.368	0
Årets udskudte skat	20.044	9.592
	<u>25.412</u>	<u>9.592</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.408.208	1.353.197	57.000	1.068.197
Anden gæld	2.550.830	2.569.837	73.555	2.199.875
	<u>3.959.038</u>	<u>3.923.034</u>	<u>130.555</u>	<u>3.268.072</u>

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen har iværksat en række tiltag til sikring af en rentabel og positiv indtjening. Ledelsen forventer herved at reetablere selskabskapitalen via egen indtjening. Den fortsatte drift forudsætter, at de nuværende kreditter ved selskabets leverandører opretholdes på nuværende niveauer. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen sikret den nødvendige likviditet til de kommende 12 måneders drift, hvorfor selskabet har aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.560, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 2.175.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nicolai Dvinge

Direktør

Serienummer: a56b1ae7-8e06-4752-a226-a424c4af3429

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-27 11:11:54 UTC



Jimmi Korsholm Koch

Dvinge Korsholm Ejendom Invest ApS CVR: 42253375

Direktør

Serienummer: 0a2ba8c7-f4df-46a5-b3d0-eb25da688b4a

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-28 14:43:32 UTC



Henrik Hedegaard Kastbjerg

Registreret revisor

Serienummer: a991fa08-bfad-4f59-8b49-f0d8c33aba36

IP: 87.53.xxx.xxx

2025-06-28 16:28:07 UTC



Nicolai Dvinge

Dirigent

Serienummer: a56b1ae7-8e06-4752-a226-a424c4af3429

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-29 11:35:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: KEH4H-RTVJC-YWA04-GSIAM-Z9D97-XGRT8

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.