



## **Dania Boligudlejning ApS**

Gammel Højmevej 141, 5250 Odense SV


**CVR-nr. 39 44 24 85**

**Årsrapport for 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. May 2025

---

Ken Thode Løvkvist  
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 2024 for Dania Boligudlejning 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 SV, den 10. april 2025

### Direktion

Ken Thode Løvkvist

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Dania Boligudlejning ApS*

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

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 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 10. April 2025

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt  
registreret revisor  
mne17323

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Dania Boligudlejning ApS Gammel Højmevej 141 5250 Odense SV CVR-nr.: 39 44 24 85 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Hjemsted: Odense
Direktion	Ken Thode Løvkvist
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af boliger samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 63.493, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på DKK 497.486.

### 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	2024 DKK	2023 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>77.766</b>	<b>152</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		93.334	-144
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>171.100</b>	<b>8</b>
Finansielle indtægter		506	0
Finansielle omkostninger	2	-90.204	-89
<b>Resultat før skat</b>		<b>81.402</b>	<b>-81</b>
Skat af årets resultat	3	-17.909	18
<b>Årets resultat</b>		<b>63.493</b>	<b>-63</b>
Overført resultat		63.493	-63
		<b>63.493</b>	<b>-63</b>

## Balance 31. december

	Note	2024 DKK	2023 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		2.969.524	2.876
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.969.524</b>	<b>2.876</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.969.524</b>	<b>2.876</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.932	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.932</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>145.343</b>	<b>186</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>148.275</b>	<b>186</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.117.799</b>	<b>3.062</b>

## Balance 31. december

	Note	2024 DKK	2023 TDKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		447.486	384
<b>Egenkapital</b>		<b>497.486</b>	<b>434</b>
Hensættelse til udskudt skat		45.005	24
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>45.005</b>	<b>24</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.633.846	1.688
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.633.846</b>	<b>1.688</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	57.248	57
Modtagne deposita		62.650	61
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.999	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		806.565	535
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	13
Anden gæld		0	235
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>941.462</b>	<b>916</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.575.308</b>	<b>2.604</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.117.799</b>	<b>3.062</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	383.993	433.993
Årets resultat	0	63.493	63.493
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>447.486</b>	<b>497.486</b>

## Noter

	2024 DKK	2023 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.099	15
Andre finansielle omkostninger	74.105	74
	<b>90.204</b>	<b>89</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-2.932	13
Årets udskudte skat	20.841	-31
	<b>17.909</b>	<b>-18</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	2.760.550
Kostpris 31. december	2.760.550
Værdireguleringer 1. januar	115.640
Årets værdireguleringer	93.334
Værdireguleringer 31. december	208.974
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.969.524</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er beregnet ud fra en afkastbaseret model.

Der er i beregningen taget udgangspunkt i fuld udlejning, og der er beregnet ud fra et afkastkrav på 5,25%.

Omkostninger til vedligeholdelse og administration udgør anslåede beløb.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt afkastkrav på gennemsnitligt 5,25%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	4,75	5,25	5,75
Dagsværdi	3.282.105	2.959.524	2.711.304
Ændring i dagsværdi	322.581	0	-248.220

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.744.805	1.691.094	57.248	1.458.458
	<b>1.744.805</b>	<b>1.691.094</b>	<b>57.248</b>	<b>1.458.458</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Kenth Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.758, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 2.960

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 645 i ovenstående grunde og bygninger, som er i selskabets egen besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dania Boligudlejning ApS for 2024 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.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i DKK

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Lejeindtægt

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen for den indgåede lejeindtægt der vedrører regnskabsåret.

### Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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, amortisering af realkreditlån mv. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-  
ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-  
tion 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 indivi-  
duelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 aconto-  
skatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-  
skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-  
vendelse 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 føl-  
ge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egen-  
kapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For ob-  
ligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi  
på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregu-  
lering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

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