DFI Ejendomme ApS

Dam Enge 4, 3660 Stenløse

CVR-nr. 38 06 44 52

Årsrapport for perioden
1. juli 2023 til 30. juni 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2024

Gitte Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	6
Balance 30. juni 2024	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for DFI Ejendomme 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. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 9. december 2024

Direktion

Gitte Pedersen

Bestyrelse

Marco Capobianco formand	Gitte Pedersen næstformand	Isabella Capobianco

Patrick Capobianco Lyndrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i DFI Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DFI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 9. december 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	DFI Ejendomme ApS Dam Enge 4 3660 Stenløse	
	CVR-nr.:	38 06 44 52
	Regnskabsperiode:	1. juli 2023 - 30. juni 2024
	Stiftet:	3. oktober 2016
	Hjemsted:	Egedal
Bestyrelse	Marco Capobianco, formand Gitte Pedersen, næstformand Isabella Capobianco Patrick Capobianco Lyndrup	
Direktion	Gitte Pedersen	
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på DKK 6.842.942, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.238.313.

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. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttotab		**-196.990**	**435.162**
Personaleomkostninger	1	-232.943	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		**-429.933**	**435.162**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-63.178	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-4.445.617	-3.127.239
Resultat før finansielle poster		**-4.938.728**	**-2.692.077**
Finansielle indtægter		45.165	0
Finansielle omkostninger	2	-2.497.067	-987.508
Resultat før skat		**-7.390.630**	**-3.679.585**
Skat af årets resultat	3	547.688	809.508
Årets resultat		**-6.842.942**	**-2.870.077**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.842.942	-2.870.077
		-6.842.942	**-2.870.077**

Balance 30. juni 2024

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	39.800.003	23.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	492.450	64.458
Materielle anlægsaktiver		**40.292.453**	**23.364.458**
Anlægsaktiver i alt		**40.292.453**	**23.364.458**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.440	0
Andre tilgodehavender		1.064.717	8.663
Udskudt skatteaktiv		0	244.581
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		917.330	131.375
Periodeafgrænsningsposter		66.633	165.936
Tilgodehavender		**2.081.120**	**550.555**
Likvide beholdninger		**396.369**	**7.299.508**
Omsætningsaktiver i alt		**2.477.489**	**7.850.063**
Aktiver i alt		**42.769.942**	**31.214.521**

Balance 30. juni 2024

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-2.288.313	4.554.629
Egenkapital		**-2.238.313**	**4.604.629**
Gæld til realkreditinstitutter		2.710.683	2.781.905
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	6.367.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.843.513	17.087.322
Langfristede gældsforpligtelser	6	**44.554.196**	**26.236.227**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	71.331	68.415
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.150	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.257	0
Anden gæld		91.621	28.750
Periodeafgrænsningsposter		95.400	134.200
Deposita		152.300	142.300
Kortfristede gældsforpligtelser		**454.059**	**373.665**
Gældsforpligtelser i alt		**45.008.255**	**26.609.892**
Passiver i alt		**42.769.942**	**31.214.521**
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	4.554.629	4.604.629
Årets resultat	0	-6.842.942	-6.842.942
Egenkapital 30. juni	**50.000**	**-2.288.313**	**-2.238.313**

Noter

		2023/24	2022/23
		DKK	DKK
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	228.327	0
	Andre omkostninger til social sikring	4.616	0
		232.943	**0**
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	0
2	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.311.413	895.901
	Andre finansielle omkostninger	185.654	91.607
		2.497.067	**987.508**
3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	-792.269	-125.061
	Årets udskudte skat	244.581	-684.447
		-547.688	**-809.508**

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	24.427.849
Tilgang i årets løb	32.895.619
Afgang i årets løb	-12.477.487
Kostpris 30. juni	44.845.981
Værdireguleringer 1. juli	-1.127.851
Årets værdireguleringer	-5.172.792
Årets tilbageførte værdireguleringer	1.254.665
Værdireguleringer 30. juni	-5.045.978
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**39.800.003**

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i København, Frederiksberg, Værløse og Farum. Investeringsejendommene benyttes til beboelse. Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en ejendom beliggende i Havdrup, som benyttes til bebobelse samt ridecenter.

Disse investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Ved udarbejdelse af årsrapporten har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssigt skøn over værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Værdien af investeringsejendommen fastsættes med udgangspunkt i sammenlignelige handler i området til kvm-priser i intervallet kr. 35.000 - 65.000.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommene.

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. juli	64.458
Tilgang i årets løb	491.170
Kostpris 30. juni	555.628
Af- og nedskrivninger 1. juli	0
Årets afskrivninger	63.178
Af- og nedskrivninger 30. juni	63.178
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**492.450**

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	2.850.320	2.782.014	71.331	2.398.294
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.367.000	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.087.322	41.843.513	0	0
	26.304.642	**44.625.527**	**71.331**	**2.398.294**

7 Eventualforpligtelser

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

Noter

7 Eventualforpligtelser (continued)

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og ejerforeninger er der tinglyst pant i selskabets investeringsejendomme på i alt t.kr. 3.485.

Selskabet har tinglyst ejerpantebreve uden underpant for i alt t.kr. 18.103.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der givet pant i likvide beholdninger t.kr. 23.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DFI Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Investeringsejendomme

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

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.

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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 acontoskatter.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.