

DSFI Ejendom ApS
Fabriksvej 13, 8620 Kjellerup

Årsrapport for
2024

CVR-nr. 42 92 47 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2025.

Jan Hedeby Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
| 4 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- | | |
|----|--------------------------|
| 5 | Resultatopgørelse |
| 6 | Balance |
| 8 | Egenkapitalopgørelse |
| 9 | Noter |
| 10 | Anvendt regnskabspraksis |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for DSFI Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 11. marts 2025

Direktion

Thomas Brøndum Myrvoll

Jan Hedeby Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i DSFI Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DSFI Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Kolding, den 11. marts 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet	DSFI Ejendom ApS	
	Fabriksvej 13	
	8620 Kjellerup	
	CVR-nr.:	42 92 47 76
	Stiftet:	21. december 2021
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Brøndum Myrvoll	
	Jan Hedeby Sørensen	
Revisor	Martinsen	
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
	Jupitervej 2	
	6000 Kolding	
Modervirksomhed	FILCO ApS	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive udlejningsejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 266.989 kr. mod -46.350 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -261.120 kr. mod -149.914 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabets egenkapital er tabt. Selskabets aktivitet er drift af udlejningsejendom, men udlejningsejendommen har været under opførsel i årets løb, hvorfor der endnu ikke er den fulde indtjening i selskabet.

Selskabets ledelse forventer, at selskabet vil realisere positive resultater i det kommende år, da udlejningsejendommen er udlejet fuldt ud.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	266.989	-46.350
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-131.527	0
Driftsresultat	135.462	-46.350
Andre finansielle indtægter	3.256	167
Øvrige finansielle omkostninger	-567.172	-146.062
Resultat før skat	-428.454	-192.245
Skat af årets resultat	167.334	42.331
Årets resultat	-261.120	-149.914
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-261.120	-149.914
Disponeret i alt	-261.120	-149.914

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	10.141.007	7.053.550
Materielle anlægsaktiver i alt	10.141.007	7.053.550
Anlægsaktiver i alt	10.141.007	7.053.550
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	36.170	42.331
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	131.164	0
Andre tilgodehavender	0	522.983
Periodeafgrænsningsposter	5.279	0
Tilgodehavender i alt	172.613	565.314
Likvide beholdninger	105.240	63.168
Omsætningsaktiver i alt	277.853	628.482
Aktiver i alt	10.418.860	7.682.032

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		-428.928	-167.808
Egenkapital i alt		-328.928	-67.808
 Gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitutter		9.525.000	7.563.607
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.525.000	7.563.607
 3 Kortfristet del af langfristet gæld		975.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.468	58.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		159.009	127.858
Anden gæld		51.311	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.222.788	186.233
 Gældsforpligtelser i alt		10.747.788	7.749.840
 Passiver i alt		10.418.860	7.682.032

1 Oplysninger om fortsat drift

4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	-17.894	82.106
Årets overførte overskud eller underskud	0	-149.914	-149.914
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	-167.808	-67.808
Årets overførte overskud eller underskud	0	-261.120	-261.120
	100.000	-428.928	-328.928

Noter

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets egenkapital er tabt. Selskabets aktivitet er drift af udlejningsejendom, men udlejningsejendommen har været under opførsel i årets løb, hvorfor der endnu ikke er den fulde indtjening i selskabet.

Selskabets ledelse forventer, at selskabet vil realisere positive resultater i det kommende år, da udlejningsejendommen er udlejet fuldt ud.

	2024	2023
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	10.500.000	975.000	9.525.000	5.625.000
	10.500.000	975.000	9.525.000	5.625.000

4. Eventualposter Eventualforpligtelser Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ANMASI INVEST ApS, CVR-nr. 32360637, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DSFI Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DSFI Ejendom ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.