

DM Ejendomme Faaborg ApS
Kanalvej 11, 5600 Faaborg

Årsrapport

2024

CVR-nr. 41 34 98 67

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

Klaus Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for DM Ejendomme Faaborg 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 11. juni 2025

Direktion

Klaus Rasmussen
Direktør

Mikael Peter Hansen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i DM Ejendomme Faaborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DM Ejendomme Faaborg 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 revisorers 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. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	DM Ejendomme Faaborg ApS	
	Kanalvej 11	
	5600 Faaborg	
	CVR-nr.:	41 34 98 67
	Stiftet:	6. maj 2020
Direktion	Hjemsted:	Faaborg
	Regnskabsår:	1. januar 2024 - 31. december 2024
		5. regnskabsår
Revisor	Klaus Rasmussen, Direktør	
	Mikael Peter Hansen, Direktør	
Revisor	Martinsen	
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
	Jupitervej 2	
	6000 Kolding	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DM Ejendomme Faaborg 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere

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

Personaleomkostninger

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

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	383.403	351.428
2 Personaleomkostninger	-663.519	-587.976
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-153.500	-153.178
Driftsresultat	-433.616	-389.726
Andre finansielle indtægter	54.998	27.526
3 Øvrige finansielle omkostninger	-15.877	-958
Resultat før skat	-394.495	-363.158
Skat af årets resultat	86.800	46.565
Årets resultat	-307.695	-316.593
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-307.695	-316.593
Disponeret i alt	-307.695	-316.593

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	8.205.951	8.346.308
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.205.951	8.346.308
	Andre tilgodehavender	230.443	106.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	230.443	106.000
	Anlægsaktiver i alt	8.436.394	8.452.308
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.833	31.124
	Udsudte skatteaktiver	171.765	84.965
	Tilgodehavende selskabsskat	4.000	8.000
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	18.374
	Periodeafgrænsningsposter	8.456	6.028
	Tilgodehavender i alt	201.054	148.491
	Andre værdipapirer og kapitalandele	396.267	513.623
	Værdipapirer i alt	396.267	513.623
	Likvide beholdninger	101.182	325.035
	Omsætningsaktiver i alt	698.503	987.149
	Aktiver i alt	9.134.897	9.439.457

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	4.351.905	4.659.600
Egenkapital i alt	4.451.905	4.759.600
 Gældsforpligtelser		
Deposita	171.430	165.802
5 Gæld til associerede virksomheder	4.411.894	4.418.866
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.583.324	4.584.668
 Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.574	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.850	24.171
Anden gæld	67.244	71.018
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	99.668	95.189
 Gældsforpligtelser i alt	4.682.992	4.679.857
 Passiver i alt	9.134.897	9.439.457

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	4.976.193	5.076.193
Årets overførte overskud eller underskud	0	-316.593	-316.593
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	4.659.600	4.759.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	-307.695	-307.695
	100.000	4.351.905	4.451.905

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	2024	2023
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	648.426	573.728
Andre omkostninger til social sikring	15.093	14.248
	663.519	587.976
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 2	 2
 3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	15.877	958
	15.877	958

Noter

4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Løbetid	Restløbetid	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2024
Direktion	13,35			0	18.374	0

5. Gæld til associerede virksomheder

Gæld til associerede virksomheder i alt	4.411.894	4.418.866
---	-----------	-----------

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Deposita	171.430	0	171.430
Gæld til associerede virksomheder	4.411.894	0	4.411.894
	4.583.324	0	4.583.324

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 4.419 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede obligationer
Dagsværdi 31. december 2024	396.267
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	15.759