



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia  
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Daseco ApS

**c/o Advokatfirmaet Viuff & Bilde Jørgensen, Vendersgade 26E, 7000 Fredericia**

**CVR-nr. 33 15 40 62**

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2025.

---

**Christian Lindskov Viuff**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Daseco ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. juni 2025

### **Direktion**

Christian Lindskov Viuff

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Daseco ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Daseco 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 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.

Fredericia, den 21. juni 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Carsten Pedersen**

statsautoriseret revisor  
mne27866

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Daseco ApS  
c/o Advokatfirmaet Viuff & Bilde Jørgensen  
Vendersgade 26E  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 33 15 40 62  
Hjemsted: Fredericia  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Christian Lindskov Viuff

**Revisor**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består at drive udlejningsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er optaget i årsrapporten i henhold til regnskabspraksis, hvor ejendommen er værdiansat efter en afkastbaseret model. Der kan i sagens natur være usikkerhed forbundet med forudsætningerne for beregningerne og dermed i forhold til værdiansættelsen af ejendommen. I det omfang, at forudsætningerne ændres, fx. ved et højere afkastkrav, vil dette føre til en lavere værdiansættelse.

Der har ikke været andre væsentlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen og målingen.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>45.403</b>	<b>48.974</b>
Finansielle omkostninger	-39.027	-33.309
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.376</b>	<b>15.665</b>
Skat af årets resultat	-1.403	-3.446
<b>Årets resultat</b>	<b>4.973</b>	<b>12.219</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.973	12.219
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.973</b>	<b>12.219</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	1.200.000	1.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.200.000	1.200.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Varebeholdninger	80.000	80.000
	Varebeholdninger i alt	80.000	80.000
	Andre tilgodehavender	0	382
	Tilgodehavender i alt	0	382
	Likvide beholdninger	0	277
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>80.000</b>	<b>80.659</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.280.000</b>	<b>1.280.659</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	401.127	396.154
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>481.127</b>	<b>476.154</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	99.085	97.682
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>99.085</b>	<b>97.682</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Deposita	37.500	37.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.500	37.500
Gæld til pengeinstitutter	652.288	659.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	662.288	669.323
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>699.788</b>	<b>706.823</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.280.000</b>	<b>1.280.659</b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er optaget i årsrapporten i henhold til regnskabspraksis, hvor ejendommen er værdiansat efter en afkastbaseret model. Der kan i sagens natur være usikkerhed forbundet med forudsætningerne for beregningerne og dermed i forhold til værdiansættelsen af ejendommen. I det omfang, at forudsætningerne ændres, fx. ved et højere afkastkrav, vil dette føre til en lavere værdiansættelse.

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	533.141	533.141
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>533.141</b>	<b>533.141</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	666.859	666.859
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>666.859</b>	<b>666.859</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom beliggende i Fredericia.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, bolig	5,5%	5,5%
Tomgangsprocent, bolig	0,0%	0,0%
	4.780,0	4.780,0
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	kr./m <sup>2</sup>	kr./m <sup>2</sup>

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.200 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 208 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 233 t.kr.

### 3. Deposita

Deposita i alt	37.500	37.500
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>37.500</b>	<b>37.500</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 652 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.200 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Daseco 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 tilbageførslers 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, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, for de måneder investeringsejendommen har været lejet ud.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### 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 acon-to skatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# 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.”

## Christian Rex Lindskov Viuff

### Direktør

Serienummer: 66815d78-3762-49c2-81c6-8795a24074da

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-21 06:54:17 UTC



## Carsten Eckhaus Pedersen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 14eb26a8-5db9-415b-9c46-514900d9e241

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-06-21 06:58:07 UTC



## Christian Rex Lindskov Viuff

### Dirigent

Serienummer: 66815d78-3762-49c2-81c6-8795a24074da

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-21 07:07:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: UE275-TJNF5-3NUP0-2FO83-1L7F3-0452L

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.