

---

# Filisa Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 42197084**

Pirolvænget 5  
2680 Solrød Strand

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/04/2025**

---

**Jens Kierulf Knudsen**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Filisa Ejendomme ApS  
Pirolvænget 5  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 42197084  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for Filisa Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Solrød Strand, den 14/04/2025

### **Direktion**

Jens Kierulf Knudsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsudlejning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til kr. 741.637

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 15.051.027

Selskabets egenkapital androg kr. 2.408.314

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Forventet udvikling

Direktionen anser som nævnt resultatet for tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2025.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Aktiver med en kostpris på under småanskaffelsesgrænsen omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.883.958</b>	<b>509.998</b>
Personaleomkostninger		-147.502	-40.725
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-26.991	-26.991
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.709.465</b>	<b>442.282</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		173.800	512.316
Andre finansielle indtægter		989	256.741
Øvrige finansielle omkostninger		-456.016	-460.930
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.428.238</b>	<b>750.409</b>
Skat af årets resultat		-686.601	-624.538
<b>Årets resultat</b>		<b>741.637</b>	<b>125.871</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		741.637	125.871
<b>I alt</b>		<b>741.637</b>	<b>125.871</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		14.890.700	13.016.900
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		160.327	107.966
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.051.027</b>	<b>13.124.866</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.051.027</b>	<b>13.124.866</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.280
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>3.280</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>3.280</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.051.027</b>	<b>13.128.146</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		2.368.314	1.626.677
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.408.314</b>	<b>1.666.677</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.746.107	1.246.440
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.746.107</b>	<b>1.246.440</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.374.299	4.513.154
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.374.299</b>	<b>4.513.154</b>
Gæld til banker		3.696.946	30.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.897	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		360.427	3.495.427
Skyldig selskabsskat		186.934	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		74.412	77.852
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.958.820	1.863.991
Deposita		233.871	233.871
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.522.307</b>	<b>5.701.875</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.896.606</b>	<b>10.215.029</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>15.051.027</b>	<b>13.128.146</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**

1