

---

# Property Dfol ApS

**CVR-nr.: 40990836**

Å Strandvej 102  
5631 Ebberup

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/07/2023**

---

**Jens Christian Rasmussen**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Property Dfol ApS  
Å Strandvej 102  
5631 Ebberup

CVR-nr.: 40990836  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Bankforbindelse** Fynske Bank  
Østergade 42  
5610 Assens  
DK Danmark

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022 for Property Dfol ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Da årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 samt regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i begge regnskabsår opfylder følgende kriterier:

**Nettoomsætning mindre end 8 mio. kr.**

**Har haft mindre end 12 gennemsnitligt antal heltidsbeskæftiget i løbet af regnskabsåret**

har direktionen samtidig hermed besluttet med virkning fra regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 at **fortsætte med fravalg af revision.**

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ebberup, den 14/07/2023

**Direktion**

Omar Bo Gade  
Direktør

# Ledelsesberetning

## **Præsentation af virksomheden**

Selskabets hovedaktivitet er at drive køb / salg og udlejning af ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatet for det forløbne år er og har været tilfredsstillende. Der forventes et tilsvarende resultat i 2023.

Resultatet blev for året 01.01.2022 - 31.12.2022 et overskud på kr. 30.972 efter skat, hvorefter egenkapitalen udgør kr. 668.106.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Ebberup, den 14. juli 2023

Direktion:

-----  
Omar Bo Gade  
Direktør

## Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten for 2022 er aflagt efter samme regnskabsprincip som sidste år, og er aflagt i dkr.

De anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i hovedtræk følgende:

### 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 og nedskrivninger med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Bruttoresultatet er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

I henhold til ÅRL § 32 oplyses omsætningen ikke, men er indeholdt i bruttoresultatet

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen, herunder omkostninger til hjælpematerialer mv.

#### Salgs- og distributionsomkostninger

Salgs- og distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til salgskampagner, herunder reklameomkostninger, rejseomkostninger mv.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger, advokat,

revisor mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv til selskabets personale.

### **Afskrivninger**

Afskrivninger er foretaget lineært over aktivernes forventede driftsøkonomiske levetid.

Eventuelle nedskrivninger udgiftsføres over resultatopgørelsen, såfremt enkelte aktiver undergår en større værdiforringelse i et enkelt år.

Tab eller fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver resultatføres sammen med afskrivninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger mv samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat**

Årets selskabsskat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Forskydningen i den udskudte skat er i balancen opført under hensættelser.

Beregnete aktuelle skatter afsættes med 22% af årets skattepligtige indkomst. Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt afsættes sammen med den aktuelle skat.

Udskudte skatter afsættes med 22% skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	: 50 år	Restværdi: 75 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	: 3 - 5 år	Restværdi: 0 %

Småanskaffelser under kr. 31.000,00 indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger indregnes og måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Debitorer der er under konkurs, i betalingsstandsning eller på anden måde har tilkendegivet manglende betalingsevne, er nedskrevet enten til 0 eller til forventet dividende.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver indregnes og måles til dagsværdi på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Under hensættelser er optaget den udskudte skat, der påhviler på forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige behandling af balancens poster.

**Gæld**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes og måles til kostpris.

**Garantiforpligtelser**

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler indenfor garantiperioden. Garantiforpligtelser indregnes og måles til nominel værdi på grundlag af tidligere års erfaringer.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>186.929</b>	<b>42.594</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-60.637	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>126.292</b>	<b>42.594</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	4.240
Andre finansielle omkostninger		-98.217	-110.680
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>28.075</b>	<b>-63.846</b>
Skat af årets resultat	2	2.897	14.046
<b>Årets resultat</b>		<b>30.972</b>	<b>-49.800</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		30.972	-49.800
<b>I alt</b>		<b>30.972</b>	<b>-49.800</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		3.637.685	2.732.685
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		381.213	415.952
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>4.018.898</b>	<b>3.148.637</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.018.898</b>	<b>3.148.637</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	212.343
Udsudte skatteaktiver		21.474	18.578
Tilgodehavender moms og afgifter		0	20.043
Periodeafgrænsningsposter		16.702	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>38.176</b>	<b>250.964</b>
Likvide beholdninger		21.222	23.872
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>59.398</b>	<b>274.836</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.078.296</b>	<b>3.423.473</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Reserve for opskrivninger		663.000	0
Overført resultat		-34.894	-65.866
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>668.106</b>	<b>-25.866</b>
Hensættelse til udskudt skat		187.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>187.000</b>	<b>0</b>
Gæld til banker		1.797.354	1.957.676
Gæld til kapitalinteressere		1.187.178	1.307.031
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>2.984.532</b>	<b>3.264.707</b>
Gæld til banker		80.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	167.632
Gældsforpligtelser til kapitalinteressere		80.000	0
Skyldig moms og afgifter		23.158	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.000	17.000
Periodeafgrænsningsposter		38.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>238.658</b>	<b>184.632</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.223.190</b>	<b>3.449.339</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.078.296</b>	<b>3.423.473</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	0	-65.866	-25.866
Betalt udbytte	0	663.000	0	663.000
Årets resultat	0	0	30.972	30.972
Egenkapital, ultimo	40.000	663.000	-34.894	668.106

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2022 kr.	2021 kr.
Bygninger	18.280	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.357	0
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>	<b>60.637</b>	<b>0</b>

### 2. Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	-2.897	-14.046
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-2.897</b>	<b>-14.046</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	2.732.685	415.952
Tilgang	73.280	7.618
Opskrivning	850.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.655.965</b>	<b>423.570</b>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0
Årets afskrivning	-18.280	-42.357
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-18.280</b>	<b>-42.357</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.637.685</b>	<b>381.213</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Bankgæld	1.877.354	80.000	1.797.354	1.477.354
Private kapitalinteresser	1.247.178	60.000	1.187.178	947.178
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<b>3.124.532</b>	<b>140.000</b>	<b>2.984.532</b>	<b>2.424.532</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt omkring udlejning af lokaler med virkning fra 1. maj 2020.  
Mdl. lejeindtægt kr. 20.000,00 excl. moms.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for låneengagement i Fynske Bank, Assens med kaution af Vækstfonden er givet pant i ejendommen:

**Matr.nr. 1q, Hagenskov Hgd., Sønderby beliggende Å Strandvej 102, Aa, 5631 Ebberup.**

## 7. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

#### Legale ejere:

Omar Bo Gade  
c/o Gade  
Corso Umberto I 25 41057  
Italien  
Ejerandel: 50,77%  
Stemmeandel: 50,77%

Enrico Corso  
Via Emilie Granello 1A  
Int. 4  
16148 Genova  
Italien  
Ejerandel: 13,91%  
Stemmeandel: 13,91%

Paolo Barabino  
Via del tritone 6  
Int. 5  
16147 Genova  
Italien  
Ejerandel: 15,45%  
Stemmeandel: 15,45%

Marco Sesenna  
Via Mario Galli 11  
12  
16146 Genova  
Italien  
Ejerandel: 11,04%  
Stemmeandel: 11,04%

Paola Barabino  
Via San Martino 63/9  
Genova  
Italien  
Ejerandel: 8,83%  
Stemmeandel: 8,83%

#### Reel ejer:

Omar Bo Gade  
c/o Gade  
Corso Umberto I 25 41057  
Italien  
Ejerandel: 50,77%

Stemmeandel: 50,77%

## **8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

1