

Aarhus:
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

København:
Øster Allé 56, Tårn F1, 3. sal
2100 København Ø

Telefon 86 270 271
Telefax 86 270 279

E-mail: aros@arosrevision.dk
www.arosrevision.dk

Ejendomsselskabet DIKASØ A/S

Finlandsvej 1
8450 Hammel

CVR-nr. 41 07 21 48

Årsrapport for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. februar 2026

dirigent Kathrine Kirchhoff

Fortegnelse over interessenter kan indhentes hos interessentskabet

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet DIKASØ A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 23. februar 2026

Direktion

Ditte Heidemann Nielsen
direktør

Bestyrelse

Ditte Heidemann Nielsen
formand

Kathrine Kirchhoff

Søren Kirchhoff

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DIKASØ A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet DIKASØ A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 23. februar 2026

Aros statsautoriserede revisorer
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 29 69 00 65

Martin Edvardsen Vad
statsautoriseret revisor
mne35664

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet DIKASØ A/S
Finlandsvej 1
8450 Hammel

CVR-nr.: 41072148

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Favrskov

Bestyrelse

Ditte Heidemann Nielsen, formand
Kathrine Kirchhoff
Søren Kirchhoff

Direktion

Ditte Heidemann Nielsen, direktør

Revisor

Aros statsautoriserede revisorer
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr.: 29690065
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DIKASØ A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	50 år	50 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		602.186	615.116
Personaleomkostninger	1	-554	0
Resultat før af- og nedskrivninger		601.632	615.116
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-170.907	-170.907
Resultat før finansielle poster		430.725	444.209
Finansielle omkostninger	2	-534.770	-436.152
Resultat før skat		-104.045	8.057
Skat af årets resultat		22.881	-1.772
Årets resultat		-81.164	6.285
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-81.164	6.285
		-81.164	6.285

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>14.014.994</u>	<u>14.120.652</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.014.994</u>	<u>14.120.652</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.014.994</u>	<u>14.120.652</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.357	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		139.590	143.784
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.284</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>180.231</u>	<u>143.784</u>
Likvide beholdninger		<u>112.185</u>	<u>5.904</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>292.416</u>	<u>149.688</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.307.410</u></u>	<u><u>14.270.340</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		<u>1.428.024</u>	<u>1.509.188</u>
Egenkapital		<u>1.828.024</u>	<u>1.909.188</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.571.833</u>	<u>1.512.324</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.571.833</u>	<u>1.512.324</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.885.641</u>	<u>5.245.983</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.885.641</u>	<u>5.245.983</u>
Gæld til realkreditinstitutter		360.000	360.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.379.915	4.996.287
Gæld til associerede virksomheder		249.242	0
Skyldige moms og afgifter		34.284	41.063
Anden gæld		3.684.498	29.600
Periodeafgrænsningsposter		134.560	0
Deposita		<u>179.413</u>	<u>175.895</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.021.912</u>	<u>5.602.845</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.907.553</u>	<u>10.848.828</u>
Passiver i alt		<u>14.307.410</u>	<u>14.270.340</u>
Hovedaktivitet	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	<u>554</u>	<u>0</u>
	<u>554</u>	<u>0</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	52.853	227.253
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	7.453	0
Andre finansielle omkostninger	<u>474.464</u>	<u>208.899</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>534.770</u>	<u>436.152</u>

	<u>Gæld</u>		<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>Gæld</u>	<u>30. september</u>		
	<u>1. oktober 2024</u>	<u>2025</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.605.983</u>	<u>5.245.641</u>	<u>360.000</u>	<u>3.410.000</u>
	<u>5.605.983</u>	<u>5.245.641</u>	<u>360.000</u>	<u>3.410.000</u>

4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

Noter

5 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Kirchhoff Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet realkreditpant tkr. 7.380, samt ejerpantebrev tkr. 3.500 med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 14.015.