

# DSF A/S

Ravnsnæsvej 95  
3460 Birkerød

CVR-nr. 19 62 59 07

## Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

15. juli 2021

Dris Mohamed Sefrioui  
dirigent

## **Indhold**

|  |    |
|--|----|
| Ledespåtegning                             | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Virksomhedsoplysninger                     | 5  |
| Beretning                                  | 6  |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december       | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 7  |
| Balance                                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10 |
| Noter                                      | 11 |

**DSF A/S**  
Årsrapport 2020  
CVR-nr. 19 62 59 07

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DSF A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 15. juli 2021  
Direktion:

---

Dris Mohamed Sefrioui  
direktør

Bestyrelse:

---

Saber Sefrioui  
formand

---

Yassir Sefrioui

---

Noufissa Benazouz

---

Dris Mohamed Sefrioui

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i DSF A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DSF A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. juli 2021

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Christian Engelbrecht Friis

statsaut. revisor

mne44180

**DSF A/S**  
Årsrapport 2020  
CVR-nr. 19 62 59 07

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

DSF A/S  
Ravnsnæsvej 95  
3460 Birkerød

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| CVR-nr:           | 19 62 59 07              |
| Stiftet:          | 14. oktober 1996         |
| Hjemstedskommune: | Rudersdal                |
| Regnskabsåret:    | 1. januar – 31. december |

### Bestyrelse

Saber Sefrioui, formand  
Yassir Sefrioui  
Noufissa Benazouz  
Dris Mohamed Sefrioui

### Direktion

Dris Mohamed Sefrioui, direktør

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø  
CVR-nr. 25 57 81 98

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed indenfor handel og udlejning med fast ejendom, herunder administration af udlejningsejendomme.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat på 2.596.849 kr., sammenlignet med 2.681.259 kr. i 2019. Virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 62.112.160 kr., sammenlignet med 61.042.298 kr. pr. 31. december 2019.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

| kr.  | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | 6.331.498         | 4.703.223         |
| Personaleomkostninger                        | 2    | -1.269.194        | -1.065.213        |
| Af- og nedskrivninger                        |      | <u>-41.655</u>    | <u>-33.324</u>    |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | 5.020.649         | 3.604.686         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 0                 | 914.709           |
| Øvrige finansielle omkostninger              |      | <u>-1.121.012</u> | <u>-1.155.182</u> |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | 3.899.637         | 3.364.213         |
| Skat af årets resultat                       | 3    | <u>-1.302.788</u> | <u>-682.954</u>   |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <u>2.596.849</u>  | <u>2.681.259</u>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                   |                   |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret          |      | 400.000           | 2.000.000         |
| Overført resultat                            |      | <u>2.196.849</u>  | <u>681.259</u>    |
|  |      | <u>2.596.849</u>  | <u>2.681.259</u>  |



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| kr.                                     | Note | 2020               | 2019               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>AKTIVER</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 4    |                    |                    |
| Investeringsejendomme                   |      | 131.000.000        | 131.000.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | <u>83.312</u>      | <u>124.967</u>     |
|   |      | <u>131.083.312</u> | <u>131.124.967</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |      | <u>131.083.312</u> | <u>131.124.967</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      |                    |                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      |                    |                    |
| Andre tilgodehavender                   |      | <u>35.159</u>      | <u>423.213</u>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <u>0</u>           | <u>509.338</u>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |      | <u>35.159</u>      | <u>932.551</u>     |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                    |      | <u>131.118.471</u> | <u>132.057.518</u> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| kr.  | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 | 5    | 13.622.000         | 13.622.000         |
| Overført resultat                                  |      | 47.911.575         | 45.714.726         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |      | 400.000            | 2.000.000          |
| Reserve for sikringstransaktioner                  |      | 178.585            | -294.428           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           |      | <b>62.112.160</b>  | <b>61.042.298</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      |                    |                    |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 15.904.353         | 15.904.319         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>15.904.353</b>  | <b>15.904.319</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |      |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     | 6    | 43.895.833         | 45.522.085         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      |                    |                    |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 2.100.000          | 2.500.000          |
| Banker, kortfristet gæld                           |      | 48.791             | 94.581             |
| Selskabsskat                                       |      | 1.540.488          | 549.021            |
| Anden gæld   |      | 5.516.846          | 6.108.214          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |      | 0                  | 337.000            |
|  |      | 9.206.125          | 9.588.816          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>53.101.958</b>  | <b>55.110.901</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                              |      | <b>131.118.471</b> | <b>132.057.518</b> |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>       | 7    |                    |                    |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                                      | Virksom-<br>hedskapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | Reserve for<br>sikringstrans-<br>aktioner | I alt             |
|--|-------------------------|----------------------|--|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020               | 13.622.000              | 45.714.726           | 2.000.000                                      | -294.428                                  | 61.042.298        |
| Betalt ordinært udbytte                  | 0                       | 0                    | -2.000.000                                     | 0   | -2.000.000        |
| Overført via<br>resultatdisponering      | 0                       | 2.196.849            | 400.000  | 0   | 2.596.849         |
| Årets opskrivning                        | 0                       | 0                    | 0  | 473.013                                   | 473.013           |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2020</b> | <b>13.622.000</b>       | <b>47.911.575</b>    | <b>400.000</b>                                 | <b>178.585</b>                            | <b>62.112.160</b> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DSF A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder kriterierne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

#### Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, herunder feriepenge, pension og andre sociale omkostninger mv til selskabets medarbejdere, undtagen refusioner fra offentlige myndigheder.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Anlæg, driftsmateriel og inventar

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

|   |         |
|---|---------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år |
|---|---------|

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

##### *Udbytte*

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### *Reserve for sikringstransaktioner*

Regulering af sikringsinstrumenter (pengestrømssikring) indregnes i egenkapitalen under en særskilt reserve for sikringstransaktioner. Reserven opløses og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at beløbene realiseres. Reserven er en fri reserve og kan derfor anvendes til udbytteudlodning.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, 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.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

| kr.  | 2020                       | 2019  |                    |
|--|----------------------------|---|--------------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                 |                            |   |                    |
| Lønninger                                      | 1.231.827                  | 1.032.122                                     |                    |
| Pensionsforsikringer                           | 27.240                     | 26.480  |                    |
| Andre omkostninger til social sikring          | 10.127                     | 6.611   |                    |
|  | <u>1.269.194</u>           | <u>1.065.213</u>                              |                    |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede      | <u>1</u>                   | <u>1</u>                                      |                    |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |                            |   |                    |
| Årets aktuelle skat                            | 859.672                    | 478.192                                       |                    |
| Årets udskudte skat                            | 34                         | 204.762                                       |                    |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år     | 443.082                    | 0   |                    |
|  | <u>1.302.788</u>           | <u>682.954</u>                                |                    |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>              |                            |   |                    |
| kr.  | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar | I alt              |
| Kostpris 1. januar 2020                        | <u>58.321.665</u>          | <u>166.622</u>                                | <u>58.488.287</u>  |
| Kostpris 31. december 2020                     | <u>58.321.665</u>          | <u>166.622</u>                                | <u>58.488.287</u>  |
| Opskrivninger 1. januar 2020                   | <u>72.678.335</u>          | <u>0</u>                                      | <u>72.678.335</u>  |
| Opskrivninger 31. december 2020                | <u>72.678.335</u>          | <u>0</u>                                      | <u>72.678.335</u>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020           | 0                          | -41.655                                       | -41.655            |
| Årets afskrivninger                            | 0                          | -41.655                                       | -41.655            |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020        | 0                          | -83.310                                       | -83.310            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <u>131.000.000</u>         | <u>83.312</u>                                 | <u>131.083.312</u> |

#### Centrale forudsætninger:

Ejendomsporteføljen består af en række udlejningsejendomme i Storkøbenhavn. Dagsværdien for disse er blevet opgjort ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det budgetterede frie cashflow er opgjort til 4,4 mDKK og der er anvendt en afkastprocent på 3,35 %.

#### Følsomhedsanalyse:

De centrale forudsætninger som anført ovenfor er opgjort til, at være afkastprocenten, samt omsætning og omkostninger der direkte kan påvirke det frie cashflow i beregningsmodellen. En ændring af disse faktorer vil medføre følgende ændringer i den konkrete værdiansættelse:

Afkast % + 0,25 procentpoint – 9,1 mDKK.

Afkast % - 0,25 procentpoint – 10,6 mDKK

Ændring i omsætning eller omkostninger med 0,1 mDKK – 3,0 mDKK.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 5 Virksomhedskapital

Selskabskapitalen er i 2014 forhøjet til kr. 13.122.000, som følge af fusion med N-Ejendomme A/S.

Selskabskapitalen er fordelt på 13.622.000 stk. á nom. kr. 1.000.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.

|                            | Gæld i alt<br>31/12 2020 | Afdrag første<br>år | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 45.995.833               | 2.100.000           | 35.282.625             |
|                            | <u>45.995.833</u>        | <u>2.100.000</u>    | <u>35.282.625</u>      |

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme til bogførte værdi kr. 131 mio. er behæftet med prioritetsgæld til bogført værdi kr. 46 mio.

Selskabet har stillet sikkerhed med et ejerpantebrev på kr. 4,0 mio. med pant i selskabets ejendomme.

# 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.”

## Saber Sefrioui

### Bestyrelsesformand

På vegne af: DSF A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-179344945912

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-15 09:08:45Z

NEM ID 

## Yassir Sefrioui

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DSF A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-124563483590

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-07-15 09:30:57Z

NEM ID 

## Dris Mohamed Sefrioui

### Adm. direktør

På vegne af: DSF A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-921285257704

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-07-15 09:49:02Z

NEM ID 

## Dris Mohamed Sefrioui

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DSF A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-921285257704

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-07-15 09:49:02Z

NEM ID 

## Noufissa Benazouz

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: DSF A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-118389361856

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-15 17:27:29Z

NEM ID 

## Christian Engelbrecht Friis

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: KPMG P/S

Serienummer: CVR:25578198-RID:93828365

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-07-15 19:50:11Z

NEM ID 

## Dris Mohamed Sefrioui

### Dirigent

På vegne af: DSF A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-921285257704

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-07-15 20:30:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ETSNI-CHOWA-7YFAO-NEDWY-7I8K8-W4TA7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>