

---

# ***DESIGN CITY VEST A/S***

Kolding Åpark 8A, 8., 6000 Kolding

Årsrapport for  
1. maj 2023 - 30. april 2024

---

CVR-nr. 30 19 97 15

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 1/7 2024

Carsten Henrik Ørssleff  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |             |
| Selskabsoplysninger                        | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. maj - 30. april       | 5           |
| Balance 30. april                          | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8           |
| Noter til årsregnskabet                    | 9           |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for DESIGN CITY VEST A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 1. juli 2024

## Direktion

Martin Julius Klejs Jensen  
direktør

## Bestyrelse

Carsten Henrik Ørssleff  
formand

Åge Tang-Andersen

Martin Julius Klejs Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DESIGN CITY VEST A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DESIGN CITY VEST A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Trekantområdet, den 1. juli 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

# Selskabsoplysninger

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | DESIGN CITY VEST A/S<br>Kolding Åpark 8A, 8.<br>6000 Kolding<br><br>CVR-nr: 30 19 97 15<br>Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024<br>Hjemstedskommune: Kolding |
| <b>Bestyrelse</b> | Carsten Henrik Ørssleff, formand<br>Åge Tang-Andersen<br>Martin Julius Klejs Jensen  |
| <b>Direktion</b>  | Martin Julius Klejs Jensen   |
| <b>Revisor</b>    | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Herredsvej 32<br>7100 Vejle  |

# Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

|   | Note | 2023/24       | 2022/23       |
|---|------|---------------|---------------|
|   |      | TDKK          | TDKK          |
| <b>Bruttotab</b>                                  |      | <b>-3.443</b> | <b>-4.618</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | 0             | -28           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>-3.443</b> | <b>-4.646</b> |
| Finansielle omkostninger                          | 2    | -958          | -463          |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-4.401</b> | <b>-5.109</b> |
| Skat af årets resultat                            | 3    | 425           | 1.124         |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-3.976</b> | <b>-3.985</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      |               |               |
|   |      | 2023/24       | 2022/23       |
|   |      | TDKK          | TDKK          |
| Forslag til resultatdisponering                   |      |               |               |
| Overført resultat                                 |      | -3.976        | -3.985        |
|   |      | <b>-3.976</b> | <b>-3.985</b> |

## Balance 30. april 2024

### Aktiver

|                           | Note | 2023/24        | 2022/23        |
|---------------------------|------|----------------|----------------|
|                           |      | TDKK           | TDKK           |
| Varebeholdninger          | 4    | <u>101.910</u> | <u>99.493</u>  |
| Andre tilgodehavender     |      | 157            | 109            |
| Selskabsskat              |      | 427            | 1.367          |
| Periodeafgrænsningsposter |      | 73             | 464            |
| Tilgodehavender           |      | <u>657</u>     | <u>1.940</u>   |
| Likvide beholdninger      |      | <u>171</u>     | <u>95</u>      |
| Omsætningsaktiver         |      | <u>102.738</u> | <u>101.528</u> |
| Aktiver                   |      | <u>102.738</u> | <u>101.528</u> |



# Balance 30. april 2024

## Passiver

|   | Note | 2023/24        | 2022/23        |
|---|------|----------------|----------------|
|   |      | TDKK           | TDKK           |
| Selskabskapital                                   |      | 6.000          | 6.000          |
| Overført resultat                                 |      | 8.378          | 12.354         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>14.378</b>  | <b>18.354</b>  |
| <br>  |      |                |                |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 5.066          | 5.607          |
| Andre hensættelser                                |      | 18.824         | 19.923         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>23.890</b>  | <b>25.530</b>  |
| <br>  |      |                |                |
| Deposita  |      | 529            | 524            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>529</b>     | <b>524</b>     |
| <br>  |      |                |                |
| Kreditinstitutter                                 |      | 42.561         | 42.536         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 376            | 80             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 20.385         | 13.892         |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 619            | 612            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>63.941</b>  | <b>57.120</b>  |
| <br>  |      |                |                |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>64.470</b>  | <b>57.644</b>  |
| <br>  |      |                |                |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>102.738</b> | <b>101.528</b> |
| <br>  |      |                |                |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                |                |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5    |                |                |
| Nærtstående parter                                | 6    |                |                |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                |                |

## Egenkapitalopgørelse

|                              | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                              | TDKK                 | TDKK                 | TDKK          |
| Egenkapital 1. maj           | 6.000                | 12.354               | 18.354        |
| Årets resultat               | 0                    | -3.976               | -3.976        |
| <b>Egenkapital 30. april</b> | <b>6.000</b>         | <b>8.378</b>         | <b>14.378</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, investering og udlejning af fast ejendom.

## 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

|  | 2023/24    | 2022/23    |
|--|------------|------------|
|  | TDKK       | TDKK       |
|  | 947        | 451        |
|  | 11         | 12         |
|  | <u>958</u> | <u>463</u> |

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat  
Årets udskudte skat  
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år

|  | 2023/24     | 2022/23       |
|--|-------------|---------------|
|  | TDKK        | TDKK          |
|  | -427        | -1.367        |
|  | -541        | 243           |
|  | 543         | 0             |
|  | <u>-425</u> | <u>-1.124</u> |

## 4. Varebeholdninger

Varer under fremstilling

|  | 2023/24        | 2022/23       |
|--|----------------|---------------|
|  | TDKK           | TDKK          |
|  | 101.910        | 99.493        |
|  | <u>101.910</u> | <u>99.493</u> |

Renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør TDKK 27.271

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening, er der deponeret pantebrev, nom. TDKK 665, i grunde.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for I.V Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 6. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

Bjert Holding ApS

Hjemsted

Kolding

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DESIGN CITY VEST A/S for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

### Vareforbrug

Vareforbrug indeholder anskaffelsessummen for de varer, som er solgt i året.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler og salg samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger, som består af ubebyggede grunde, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Renter i opførelsesperioden indregnes som en del af kostprisen på varebeholdninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.