

*Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen
Straussvej 23
9200 Aalborg SV*

CVR-nr: 32 85 86 19

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2021 - 30. april 2022*

(31. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.09 2022


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen Straussvej 23 9200 Aalborg SV Telefon: 29 99 50 15 CVR-nr.: 32 85 86 19 Stiftet: 14. juni 1971 Regnskabsår: 1. maj - 30. april |
| Bestyrelse | Per Dahl-Jensen, formand Alice Dahl-Jensen Lars Dahl-Jensen |
| Direktion | Per Dahl-Jensen |
| Pengeinstitut | Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V |
| Revisor | Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg |
| Ejerforhold | Alice Dahl-Jensen, Straussvej 23, 9200 Aalborg SV Per Dahl-Jensen, Straussvej 23, 9200 Aalborg SV |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 22/04/2022

Direktion



Per Dahl-Jensen

Bestyrelse



Per Dahl-Jensen
Formand



Alice Dahl-Jensen



Lars Dahl-Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Viborg, den 22/9 2022

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i, at udleje ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2021/22 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultater efter skat.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 94 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022

| | 2021/22 | 2020/21 |
|--|------------------|------------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme | 2.487.135 | 1.979.569 |
| Andre driftsindtægter | 0 | 7.680 |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger | -614.048 | -510.873 |
| Andre eksterne omkostninger | -207.040 | -177.809 |
| BRUTTORESULTAT | 1.666.047 | 1.298.567 |
| 1 Personaleomkostninger | -483.548 | -124.135 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -17.479 | 0 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 1.165.020 | 1.174.432 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -69.262 | -431.208 |
| DRIFTSRESULTAT | 1.095.758 | 743.224 |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | 24.720 | 40.889 |
| Andre finansielle indtægter | 243.660 | 234.537 |
| Andre finansielle omkostninger | -199.930 | -190.482 |
| RESULTAT FØR SKAT | 1.164.208 | 828.168 |
| Skat af årets resultat | -251.000 | -174.000 |
| ÅRETS RESULTAT | 913.208 | 654.168 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 114.400 | 113.000 |
| Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 24.720 | 40.889 |
| Overført resultat | 774.088 | 500.279 |
| DISPONERET I ALT | 913.208 | 654.168 |

BALANCE PR. 30. APRIL 2022
 AKTIVER

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| 2 Grunde og bygninger | 36.650.102 | 36.719.364 |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 313.611 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 36.963.713 | 36.719.364 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 484.484 | 459.764 |
| Finansielle anlægsaktiver | 484.484 | 459.764 |
| ANLÆGSAKTIVER | 37.448.197 | 37.179.128 |
| | | |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme | 202.446 | 358.282 |
| Andre tilgodehavender | 6.174.930 | 6.010.734 |
| Tilgodehavender | 6.377.376 | 6.369.016 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 6.377.376 | 6.369.016 |
| | | |
| AKTIVER | 43.825.573 | 43.548.144 |

BALANCE PR. 30. APRIL 2022
PASSIVER

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 126.984 | 102.264 |
| Overført resultat..... | 20.372.829 | 19.598.741 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 114.400 | 113.000 |
| EGENKAPITAL..... | 21.614.213 | 20.814.005 |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 6.290.000 | 6.039.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 6.290.000 | 6.039.000 |
| | | |
| Prioritetsgæld..... | 12.090.254 | 11.980.210 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 12.090.254 | 11.980.210 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 849.000 | 781.000 |
| Kreditinstitutter..... | 48.197 | 16.057 |
| Anden gæld..... | 1.046.226 | 1.012.080 |
| Periodeafgrænsningsposter | 283.420 | 274.760 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 1.604.263 | 2.631.032 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 3.831.106 | 4.714.929 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 15.921.360 | 16.695.139 |
| | | |
| PASSIVER | 43.825.573 | 43.548.144 |
| | | |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2021/22 | 2020/21 |
|---|----------------|----------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal personer beskæftiget | 1 | 1 |
| Lønninger..... | 482.323 | 124.135 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.225 | 0 |
| Personalemkostninger i alt | 483.548 | 124.135 |

NOTER

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---------------------|---|
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris, primo | 25.540.615 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 331.090 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kostpris 30. april 2022 | 25.540.615 | 331.090 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Opskrivninger, primo..... | 11.178.749 | 0 |
| Årets opskrivninger | 322.321 | 0 |
| Afgang i årets løb | -391.583 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Opskrivninger 30. april 2022..... | 11.109.487 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Årets af-/nedskrivninger | 0 | -17.479 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 30. april 2022 | 0 | -17.479 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 36.650.102 | 313.611 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Aalborg og 1 udlejningsejendom i Skagen. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Investeringsejendomme består af en ejendom i Skagen. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 43 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 41 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 4 % ud fra en budgetteret leje.

Investeringsejendomme består videre af en ejendom i Aalborg. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 381 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 123 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 4 %

Investeringsejendomme består videre af en ejendom i Aalborg. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.350 t.kr. for ejendommen, hvilket

NOTER

Grunde og bygninger
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 305 t.kr.

Afkastkravet for kontorejendommen udgør 5,7 %

Det gennemsnitlige afkastkrav for boligejendomme kan opgøres til 4 %

Det gennemsnitlige afkastkrav for kontorejendomme kan opgøres til 5,7 %

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 12.761.210 | 12.939.254 | 849.000 | 8.765.000 |
| | <u>12.761.210</u> | <u>12.939.254</u> | <u>849.000</u> | <u>8.765.000</u> |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der forefindes ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK.13.015 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DDK 36.650.

Ejerpantebrev af t.DKK 6.705 er stillet til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter.