

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

CVR-nummer: 32 85 86 19

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2023 - 30. april 2024*

(33. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/9 2024


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	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 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 4/9 2024

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 2023 - 30. april 2024 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 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.

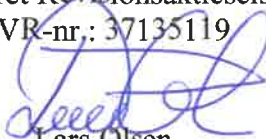
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 4/9 2024

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 2023/24 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 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet 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.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger samt andre lønrelaterede omkostninger.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers 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, samt amortisering af realkreditlån.

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, virksomhedsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

	2023/24	2022/23
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.639.506	1.978.527
Andre driftsindtægter.....	0	66.389
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-437.385	-704.059
Andre eksterne omkostninger	-57.020	-238.092
BRUTTORESULTAT	1.145.101	1.102.765
1 Personaleomkostninger.....	-1.350	-450.650
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	1.143.751	652.115
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-60.437	-506.891
DRIFTSRESULTAT	1.083.314	145.224
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	35.385	45.759
Andre finansielle indtægter.....	491.838	321.391
Andre finansielle omkostninger.....	-239.132	-184.446
RESULTAT FØR SKAT	1.371.405	327.928
Skat af årets resultat.....	-294.500	-63.944
ÅRETS RESULTAT	1.076.905	263.984
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode...	35.385	45.759
Overført resultat.....	919.520	100.425
DISPONERET I ALT.....	1.076.905	263.984

BALANCE PR. 30. APRIL 2024
AKTIVER

	2024	2023
2 Grunde og bygninger	36.082.774	36.143.211
Materielle anlægsaktiver	36.082.774	36.143.211
Kapitalandele i kapitalinteresser	565.628	530.243
Finansielle anlægsaktiver	565.628	530.243
ANLÆGSAKTIVER	36.648.402	36.673.454
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	42.654
Andre tilgodehavender	6.867.626	6.380.288
Tilgodehavender	6.867.626	6.422.942
Likvide beholdninger	39.485	-1
OMSÆTNINGSAKTIVER	6.907.111	6.422.941
AKTIVER	43.555.513	43.096.395

BALANCE PR. 30. APRIL 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	208.128	172.743
Overført resultat.....	21.392.774	20.473.254
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
EGENKAPITAL.....	22.722.902	21.763.797
Hensættelse til udskudt skat.....	6.231.148	6.244.912
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	6.231.148	6.244.912
Prioritetsgæld.....	10.429.168	11.245.521
Selskabsskat.....	308.264	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	10.737.432	11.245.521
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	827.282	849.502
Kreditinstitutter	0	505.500
Selskabsskat.....	109.032	109.032
Anden gæld.....	702.050	866.430
Periodeafgrænsningsposter	241.072	345.774
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.984.595	1.165.927
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.864.031	3.842.165
GÆLDSFORPLIGTELSER	14.601.463	15.087.686
PASSIVER.....	43.555.513	43.096.395
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2023/24	2022/23
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	0	449.300
Andre omkostninger til social sikring.....	1.350	1.350
Personalemkostninger i alt.....	1.350	450.650

NOTER

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	25.540.615
Kostpris 30. april 2024	25.540.615
Opskrivninger, primo	10.602.596
Årets opskrivninger	338.753
Afgang i årets løb.....	-399.190
Opskrivninger 30. april 2024	10.542.159
Materielle anlægsaktiver i alt	36.082.774

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 41 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 43 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 4,5 % ud fra en budgetteret leje.

Investeringsejendomme består videre af en ejendom i Aalborg. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 408 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 91 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 4,5 %

Investeringsejendomme består videre af en ejendom i Aalborg. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.400 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 125 t.kr.

Afkastkravet for kontorejendommen udgør 5,75 %

Det gennemsnitlige afkastkrav for boligejendomme kan opgøres til 4,6 %
 Det gennemsnitlige afkastkrav for kontorejendomme kan opgøres til 6,55 %

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der forefindes ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK.11.323 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DDK 36.082..

Ejerpantebreve af t.DKK 6.705 og t.DKK 2.200 er stillet til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter.