

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

CVR-nummer: 32 85 86 19

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2022 - 30. april 2023*

(32. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/9 2023


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

Dahl-Jensen Holding A/S. c/o Per Dahl-Jensen

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 15/9 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 revisorers 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 15/9 2023

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135419



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 2022/23 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 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret som følge af ændret lovgivning. Ændringen består af ændret klassifikation fra kapitalandele i associerede virksomheder til kapitalandele i kapitalinteresser.

Ændringen af regnskabspraksis har ingen indvirkning på årets resultat, egenkapital og balancesum for indeværende år samt i sammenligningstallene. Praksisændringen har kun betydning for det præsentationsmæssige i regnskabet.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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.

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 afskrivninger.

Der foretages afskrivninger efter saldo metoden.

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 %

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 under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

	2022/23	2021/22
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.978.527	2.487.135
Andre driftsindtægter	66.389	0
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-704.059	-614.048
Andre eksterne omkostninger	-238.092	-207.040
BRUTTORESULTAT	1.102.765	1.666.047
1 Personalemkostninger	-450.650	-483.548
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-17.479
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	652.115	1.165.020
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-506.891	-69.262
DRIFTSRESULTAT	145.224	1.095.758
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	45.759	24.720
Andre finansielle indtægter	321.391	243.660
Andre finansielle omkostninger	-184.446	-199.930
RESULTAT FØR SKAT	327.928	1.164.208
Skat af årets resultat	-63.944	-251.000
ÅRETS RESULTAT	263.984	913.208
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	45.759	24.720
Overført resultat	100.425	774.088
DISPONERET I ALT	263.984	913.208

BALANCE PR. 30. APRIL 2023
AKTIVER

	2023	2022
2 Grunde og bygninger	36.143.211	36.650.102
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	313.611
Materielle anlægsaktiver	36.143.211	36.963.713
Kapitalandele i kapitalinteresser	530.243	484.484
Finansielle anlægsaktiver	530.243	484.484
ANLÆGSAKTIVER	36.673.454	37.448.197
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsjendomme	42.654	202.446
Andre tilgodehavender	6.380.288	6.174.930
Tilgodehavender	6.422.942	6.377.376
OMSÆTNINGSAKTIVER	6.422.942	6.377.376
AKTIVER	43.096.396	43.825.573

BALANCE PR. 30. APRIL 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	172.743	126.984
Overført resultat.....	20.473.254	20.372.829
Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
EGENKAPITAL.....	21.763.797	21.614.213
Hensættelse til udskudt skat	6.244.912	6.290.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	6.244.912	6.290.000
Prioritetsgæld.....	11.245.521	12.090.254
3 Langfristede gældsforpligtelser	11.245.521	12.090.254
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	849.502	849.000
Kreditinstitutter.....	505.501	48.197
Selskabsskat.....	109.032	0
Anden gæld.....	866.430	1.046.226
Periodeafgrænsningsposter	345.774	283.420
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.165.927	1.604.263
Kortfristede gældsforpligtelser	3.842.166	3.831.106
GÆLDSFORPLIGTELSER	15.087.687	15.921.360
PASSIVER	43.096.396	43.825.573
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2022/23	2021/22
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	449.300	482.323
Andre omkostninger til social sikring	1.350	1.225
Personalemkostninger i alt	450.650	483.548

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	25.540.615	331.090
Afgang i årets løb	0	-331.090
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2023	25.540.615	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	11.109.487	0
Afgang i årets løb	-506.891	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. april 2023.....	10.602.596	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-17.479
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	17.479
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	36.143.211	0
	<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 38 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 46 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 4,35 % ud fra en budgetteret leje.

Investeringsejendomme består videre af en ejendom i Aalborg. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 430 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 69 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 4,55 %

NOTER

Grunde og bygninger
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Investerings ejendomme består videre af en ejendom i Aalborg. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.466 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 325 t.kr.

Afkastkravet for kontorejendommen udgør 6,25 %

Det gennemsnitlige afkastkrav for boligejendomme kan opgøres til 4,45 %
Det gennemsnitlige afkastkrav for kontorejendomme kan opgøres til 6,25 %

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	12.939.253	12.095.023	849.502	7.913.825
	<u>12.939.253</u>	<u>12.095.023</u>	<u>849.502</u>	<u>7.913.825</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Der forefindes ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK.12.167 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DDK 36.143.

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