



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DVI EJENDOMME APS**  
**TARMVEJ 5, 9220 AALBORG ØST**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. september 2023

---

Jens Bøje Jensen

**CVR-NR. 38 61 89 46**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	DVI Ejendomme ApS Tarmvej 5 9220 Aalborg Øst
	CVR-nr.: 38 61 89 46 Stiftet: 4. maj 2017 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Jens Bøje Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for DVI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. september 2023

Direktion:

---

Jens Bøje Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i DVI Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DVI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aalborg, den 22. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af grunde og bygninger.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>258.597</b>	<b>141.521</b>
Af- og nedskrivninger.....		-41.043	-38.458
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>217.554</b>	<b>103.063</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-159.947	-94.313
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>57.607</b>	<b>8.750</b>
Skat af årets resultat.....	3	-12.476	-3.074
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>45.131</b>	<b>5.676</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		45.131	5.676
<b>I ALT</b> .....		<b>45.131</b>	<b>5.676</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		5.195.556	5.251.624
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		78.713	54.965
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>5.274.269</b>	<b>5.306.589</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.274.269</b>	<b>5.306.589</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		9.092	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	8.865
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.092</b>	<b>8.865</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>4.896</b>	<b>183.403</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>13.988</b>	<b>192.268</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.288.257</b>	<b>5.498.857</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		902.751	921.558
Overført resultat.....		127.249	82.117
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.080.000</b>	<b>1.053.675</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		328.351	311.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>328.351</b>	<b>311.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.708.993	1.813.425
Gæld til pengeinstitutter.....		1.480.367	1.473.112
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.189.360</b>	<b>3.286.537</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		110.000	115.000
Gæld til pengeinstitutter.....		18.000	61.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	271.365
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		468.594	365.041
Anden gæld.....		81.452	35.239
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>690.546</b>	<b>847.645</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.879.906</b>	<b>4.134.182</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.288.257</b>	<b>5.498.857</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	50.000	921.558	82.118	1.053.676
Forslag til resultatdisponering.....			45.131	45.131
<b>Overførsler</b>				
Ned- og afskrivninger.....		-24.112		-24.112
Skat af egenkapitalbevægelser.....		5.305		5.305
Egenkapital 30. juni 2023.....	50.000	902.751	127.249	1.080.000

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	18.065	7.815		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	141.882	86.498		
	<b>159.947</b>	<b>94.313</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-9.092	0		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1.088	0		
Regulering af udskudt skat.....	22.656	3.074		
	<b>12.476</b>	<b>3.074</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. juli 2022.....	4.232.137	79.200		
Tilgang.....	0	32.835		
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>4.232.137</b>	<b>112.035</b>		
Opskrivninger 1. juli 2022.....	1.181.484	0		
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	-24.112	0		
<b>Opskrivninger 30. juni 2023.....</b>	<b>1.157.372</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	161.997	24.235		
Årets afskrivninger .....	31.956	9.087		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....</b>	<b>193.953</b>	<b>33.322</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>5.195.556</b>	<b>78.713</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	4.038.184			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.818.993	110.000	1.270.000	1.928.425
Gæld til pengeinstitutter.....	1.498.367	18.000	1.395.000	1.534.112
	<b>3.317.360</b>	<b>128.000</b>	<b>2.665.000</b>	<b>3.462.537</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen 5.301 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DVI HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for bankgæld på 1.498.367 kr. er der givet som omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	Regnskabsmæssig værdi af aktiver kr.	Pantets nom. værdi eller restgæld kr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:		
Grunde og bygninger.....	5.195.556	1.800.000

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.818.993 kr. er der givet pant, som omfatter ovenstående aktiv.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for DVI Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat**

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i egenkapitalen under reserve for opskrivninger. I er i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Ved indregning og måling af dattervirksomheder efter indre værdis metode præsenteres ordinært udbytte foreslået i dattervirksomheder, der forventes godkendt i dattervirksomheder, således at det på balancedagen fragår reserven for nettoopskrivning efter indre værdis metode og overføres til de frie reserver.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.