

# **DSV Real Estate Odense A/S**

Hovedgaden 630, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 40 11 59 19

## **Årsrapport 2019**

### **1. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. april 2020

Dirigent:

.....  
Gerhard Klaschka

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 13. december 2018 – 31. december 2019</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DSV Real Estate Odense A/S for regnskabsåret 13. december 2018 – 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. december 2018 - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 17. april 2020

Direktion:

.....  
Brian Winther Almind  
adm. direktør

.....  
Henrik Nielsen

Bestyrelse:

.....  
Jens Bjørn Andersen  
formand

.....  
Jens Hesselberg Lund  
næstformand

.....  
Brian Winther Almind

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i DSV Real Estate Odense A/S

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. oktober – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DSV Real Estate Odense A/S for regnskabsåret 15. oktober – 31. december 2019, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

#### 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 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 årsregnskabet

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.
- 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.

Hellerup, den 17.april 2020  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Kim Fücksel  
statsautoriseret revisor  
mne9291

Ferass Hamade  
statsautoriseret revisor  
mne35441

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	DSV Real Estate Odense A/S
Adresse, postnr. by	Hovedgaden 630 2640 Hedehusene
CVR-nr.	40 11 59 19
Hjemstedskommune	Høje-Taastrup kommune
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Bestyrelse	Jens Bjørn Andersen, formand Jens Hesselberg Lund, næstformand Brian Winther Almind
Direktion	Brian Winther Almind Henrik Nielsen

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet har siden stiftelsen ultimo 2018 været at opføre en kontor- og lagerbygning i Odense. Bygningen er endnu under opførelse, hvorfor selskabets primære drift i regnskabsperioden er 0 tkr.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 30 tkr.

## Årsregnskab 13. december 2018 – 31. december 2019

### Resultatopgørelse

Note	t.DKK	2018-2019
	<b>Resultat af primær drift</b>	0
2	Finansielle omkostninger	-38
	<b>Resultat før skat</b>	-38
3	Skat af årets resultat	8
	<b>Årets resultat</b>	-30
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	-30
		-30



## Årsregnskab 13. december 2018 – 31. december 2019

### Balance

Note	t.DKK	2019
	<b>AKTIVER</b>	
	Anlægsaktiver	
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	62.187
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	62.187
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Tilgodehavender	8
	Selskabsskat	8
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	8
	<b>AKTIVER I ALT</b>	62.195

## Årsregnskab 13. december 2018 – 31. december 2019

### Balance

Note	t.DKK	2019
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
5	Selskabskapital	400
	Overført resultat	-30
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>370</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	61.825
		<b>61.825</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>61.825</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>62.195</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Nærtstående parter

## Årsregnskab 13. december 2018 – 31. december 2019

### Egenkapitalopgørelse

₮.DKK	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 13. december 2018	400	0	400
Overført, jf. resultatdisponering	0	-30	-30
Egenkapital 31. december 2019	400	-30	370

## Årsregnskab 13. december 2018 – 31. december 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DSV Real Estate Odense A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævning af husleje for selskabets ejendomme.

Indtægtsregning foretages på det tidspunkt, som husleje vedrører.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Årets afskrivninger indregnes i overensstemmelse med aktivernes fastlagte afskrivningsprofil.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

#### Skat af årets resultat

Årets skat består af den aktuelle og udskudte skat, der kan henføres til året.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. Kostprisen tillægges nutidsværdien af skønnede omkostninger til nedtagning og bortskaffelse af aktivet samt reetablering, i det omfang de indregnes som en hensat forpligtelse.

Efterfølgende foretages lineære afskrivninger over de materielle aktivers forventede brugstid, der udgør:

Terminaler og administrationsbygninger	50-60 år
----------------------------------------	----------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensynstagen til aktivets skrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet.

## Årsregnskab 13. december 2018 – 31. december 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikationer på værdiforringelse. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelses omkostninger eller kapitalværdi.

Kapitalværdien beregnes som nutidsværdien af forventede pengestrømme fra aktivet. En eventuel værdiforringelse indregnes som en del af af- og nedskrivninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Sambeskatingsbidrag og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster samt for betalte a conto-skatter.

Udskudt skat indregnes på basis af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill.

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. Ændringen i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen under skat af årets resultat.

Udskudte skatteforpligtelser indregnes under andre hensatte forpligtelser.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til dagsværdi med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelsen til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der altovervejende svarer til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 13. december 2018 – 31. december 2019

### Noter

t.DKK		2018-2019	
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		38
			38
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Aktuel skat		8
	Ændring i udskudt skat		0
			8
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	t.DKK	<b>Materielle anlægsaktiver under opførelse</b>	<b>I alt</b>
	Kostpris 13. december 2018	0	0
	Tilgang	62.187	62.187
	Afgang	0	0
	Kostpris 31. december 2019	62.187	62.187
	Ned- og afskrivninger 13. december 2018	0	0
	Afskrivninger	0	0
	Afgang	0	0
	Ned- og afskrivninger 31. december 2019	0	0
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>62.187</b>	<b>62.187</b>
<b>5</b>	<b>Selskabskapital</b>		
	Selskabskapitalen udgør 400.000 DKK.		
<b>6</b>	<b>Nærtstående parter</b>		
	DSV Real Estate Odense A/S' nærtstående parter omfatter følgende:		
	<b>Bestemmende indflydelse</b>		
	DSV Air & Sea Holding A/S, Hovedgaden 630, 2640 Hedehusene		
	Koncernregnskabet for DSV Panalpina A/S kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden <a href="http://www.dsv.com">www.dsv.com</a> .		
	<b>Ejerforhold</b>		
	Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:		
	DSV Air & Sea Holding A/S, Hovedgaden 630, 2640 Hedehusene		