

DSV Real Estate Horsens A/S

Hovedgaden 630, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 41 96 45 37

Årsrapport 2023

3. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. juni 2024

Dirigent:

.....
Michael Giolbas

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DSV Real Estate Horsens A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 28. juni 2024

Direktion:

Brian Winther Almind
adm. direktør

Bestyrelse:

Brian Skovgård Ejsing
formand

Søren Schmidt
næstformand

Brian Winther Almind

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DSV Real Estate Horsens A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DSV Real Estate Horsens A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 28. juni 2024
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Poul P. Petersen
statsautoriseret revisor
mne34503

Ahmed Shah Ahmedzay
statsautoriseret revisor
mne50717

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	DSV Real Estate Horsens A/S
Adresse, postnr. by	Hovedgaden 630 2640 Hedehusene
CVR-nr.	41 96 45 37
Hjemstedskommune	Høje-Taastrup kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Brian Skovgård Ejsing, formand Søren Schmidt, næstformand Brian Winther Almind
Direktion	Brian Winther Almind

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.DKK	2023	2022
	Resultat af primær drift	0	0
4	Finansielle omkostninger	-58.669	-2.875
	Resultat før skat	-58.669	-2.875
5	Skat af årets resultat	12.825	633
	Årets resultat	-45.844	-2.242
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-45.844	-2.242
		-45.844	-2.242

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.DKK	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	2.130.768	806.348
	Anlægsaktiver i alt	2.130.768	806.348
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Selskabsskat	12.825	633
	Andre tilgodehavender	478.385	147.279
	Omsætningsaktiver i alt	491.210	147.912
	AKTIVER I ALT	2.621.978	954.260
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	400	400
	Overført resultat	-48.116	-2.272
	Egenkapital i alt	-47.716	-1.872
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.669.694	956.132
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.669.694	956.132
	Gældsforpligtelser i alt	2.669.694	956.132
	PASSIVER I ALT	2.621.978	954.260

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.DKK	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	400	-2.272	-1.872
Overført, jf. resultatdisponering	0	-45.844	-45.844
Egenkapital 31. december 2023	400	-48.116	-47.716

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DSV Real Estate Horsens A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg af bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 tilbageførslers 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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævning af husleje for selskabets ejendomme.

Indtægtsregning foretages på det tidspunkt, som huslejen 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:

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Terminaler og administrationsbygninger 50-60 år

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

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.

Skat 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 altoversvejende svarer til nettorealisationsværdien.

2 Kapitalforhold

Med henblik på at kunne fortsætte driften som en going concern har selskabet, for at kunne stille tilstrækkelig driftslikviditet til rådighed, modtaget en støtteerklæring fra DSV A/S som minimum er gældende frem til 01.01.2025.

Med baggrund heri er det ledelsens vurdering, at der ikke er væsentlig usikkerhed forbundet ned selskabets evne til at fortsætte driften og årsrapporten er således aflagt med fortsat drift for øje.

3 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

t.DKK <table style="float: right; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 10px;">2023</th> <th style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 10px;">2022</th> </tr> </table>	2023	2022				
2023	2022					
4	Finansielle omkostninger Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <table style="float: right; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 10px;">58.669</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 10px;">2.875</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 3px double black; padding: 0 10px;">58.669</td> <td style="border-bottom: 3px double black; padding: 0 10px;">2.875</td> </tr> </table>	58.669	2.875	58.669	2.875	
58.669	2.875					
58.669	2.875					
5	Skat af årets resultat Aktuel skat <table style="float: right; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 10px;">12.825</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 10px;">633</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 3px double black; padding: 0 10px;">12.825</td> <td style="border-bottom: 3px double black; padding: 0 10px;">633</td> </tr> </table>	12.825	633	12.825	633	
12.825	633					
12.825	633					
6	Materielle anlægsaktiver <table style="float: right; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 0 10px;">Materielle anlægsaktiver un- der opførelse</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 10px;">806.348</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 10px;">1.324.420</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 10px;">2.130.768</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 3px double black; padding: 0 10px;">2.130.768</td> </tr> </table>	Materielle anlægsaktiver un- der opførelse	806.348	1.324.420	2.130.768	2.130.768
Materielle anlægsaktiver un- der opførelse						
806.348						
1.324.420						
2.130.768						
2.130.768						
7	Selskabskapital Selskabskapitalen udgør 400.000 DKK bestående af 4.000 a-aktier.					
8	Eventualforpligtelser DSV Real Estate Horsens A/S er sambeskattet med koncernens øvrige danske enheder. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, DSV A/S, CVR-nr. 58 23 35 28. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.					
9	Nærtstående parter DSV Real Estate Horsens A/S' nærtstående parter omfatter følgende: <p>Bestemmende indflydelse</p> DSV Road Holding A/S, Hovedgaden 630, 2640 Hedehusene Koncernregnskabet for DSV A/S kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden www.dsv.com . <p>Ejerforhold</p> Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen: DSV Road Holding A/S, Hovedgaden 630, 2640 Hedehusene					