

DN Vejlevej 465 ApS
Strandvejen 22, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 31 09 14 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2024.

Jan Daugård Peters
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for DN Vejlevej 465 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. november 2024

Direktion

Jan Daugård Peters

Hans-Henrik Lorentzen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i DN Vejlevej 465 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DN Vejlevej 465 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Kolding, den 14. november 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	DN Vejlevej 465 ApS Strandvejen 22 6000 Kolding
	CVR-nr.: 31 09 14 62
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 17. regnskabsår
Direktion	Jan Daugård Peters Hans-Henrik Lorentzen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Bankforbindelse	Sydbank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendom sker på baggrund af en række forudsætninger til ejendommens normaliserede indtjening og fastsatte afkastkrav.

Fastsættelsen af afkastkravet er foretaget på baggrund af tilgængelige statistiske data, som afspejler markedets nuværende afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Fastsættelsen af disse afkastkrav er forbundet med væsentlige usikkerhed, da udbuddet af tilsvarende ejendomme er begrænset.

Indregning og måling af erhvervsjord indregnes på baggrund af tilgængelige sammenlignelige handelspriser. Værdiansættelsen heraf er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 72.188 kr. mod 86.729 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DN Vejlevej 465 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Driftsresultat	119.510	136.533
Andre finansielle indtægter	262	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-26.684</u>	<u>-24.604</u>
Resultat før skat	93.088	111.929
Skat af årets resultat	<u>-20.900</u>	<u>-25.200</u>
Årets resultat	<u>72.188</u>	<u>86.729</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>72.188</u>	<u>86.729</u>
Disponeret i alt	<u>72.188</u>	<u>86.729</u>

Balance 30. september

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	3.794.001	3.794.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.794.001</u>	<u>3.794.001</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.794.001</u>	<u>3.794.001</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.143	22.405
	Tilgodehavende selskabsskat	2.000	3.000
	Andre tilgodehavender	3.043	1.035
	Tilgodehavender i alt	<u>24.186</u>	<u>26.440</u>
	Likvide beholdninger	<u>118.871</u>	<u>70.497</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>143.057</u>	<u>96.937</u>
	Aktiver i alt	<u>3.937.058</u>	<u>3.890.938</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4	Overført resultat	2.015.225	1.943.037
	Egenkapital i alt	<u>3.015.225</u>	<u>2.943.037</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	405.600	384.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>405.600</u>	<u>384.700</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	350.597	421.753
	Deposita	30.000	30.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>380.597</u>	<u>451.753</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	73.000	70.530
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.564	16.288
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.778	0
	Anden gæld	14.294	24.630
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>135.636</u>	<u>111.448</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>516.233</u>	<u>563.201</u>
	Passiver i alt	<u>3.937.058</u>	<u>3.890.938</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
7	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendom sker på baggrund af en række forudsætninger til ejendommens normaliserede indtjening og fastsatte afkastkrav.

Fastsættelsen af afkastkravet er foretaget på baggrund af tilgængelige statistiske data, som afspejler markedets nuværende afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Fastsættelsen af disse afkastkrav er forbundet med væsentlige usikkerhed, da udbuddet af tilsvarende ejendomme er begrænset.

Indregning og måling af erhvervsjord indregnes på baggrund af tilgængelige sammenlignelige handelspriser. Værdiansættelsen heraf er forbundet med væsentlig usikkerhed.

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2023	<u>3.957.225</u>	<u>3.957.225</u>
Kostpris 30. september 2024	<u>3.957.225</u>	<u>3.957.225</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	<u>-163.224</u>	<u>-163.224</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2024	<u>-163.224</u>	<u>-163.224</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	<u>3.794.001</u>	<u>3.794.001</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Tomgangslejen er indregnet med 5 % af lejeindtægterne og der er afsat 30 kr. pr. kvm til vedligeholdelse.

Den gennemsnitlige husleje for erhvervsbygningerne andrager 433 kr. pr. kvm.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Erhvervsbygninger, sekundær placering	10,98 %
Projektejendom, 20.000 kvm jord	0,00 %
Gennemsnitligt afkast for ejendomsportefølje	3,42 %

Ved værdiansættelsen er der henset til, at selskabets ejendom indeholder 20.000 kvm. erhvervsjord, som er indregnet på baggrund af tilgængelige sammenlignelige handelspriser.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.794.001 kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 483 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 649 t.kr.

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2023	1.000.000	1.000.000		
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2023	1.943.037	1.856.308		
Årets overførte overskud eller underskud	72.188	86.729		
	<u>2.015.225</u>	<u>1.943.037</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt 30/9 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	423.597	73.000	350.597	53.722
Deposita	30.000	0	30.000	0
	<u>453.597</u>	<u>73.000</u>	<u>380.597</u>	<u>53.722</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 437 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 3.794 t.kr.

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2024	<u>3.794.001</u>