



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os

*Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Dallas Denim Denmark ApS

Odensevej 38
5300 Kerteminde

CVR-nr. 19 84 97 75

**Årsrapport for perioden
1. juli 2024 til 30. juni 2025
(28. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17. december 2025

Finn Tanderup Berthelsen
dirigent

Haderslevvej 6, 6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk

Møllegade 2B st, 6300 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk

www.revisor.dk
CVR nr. 29 69 56 36

DANSKE
REVISORER
FSK*



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	9
Balance 30. juni 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Dallas Denim Denmark 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025/26 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 12. december 2025

Direktion

Finn Tanderup Berthelsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Dallas Denim Denmark ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dallas Denim Denmark ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

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



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Padborg, den 12. december 2025

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dallas Denim Denmark ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendom og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger ejendom

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetninger, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse ejendommen på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt i år, indeholder følgende hovedelementer:

Anvendt regnskabspraksis

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- 3) - Driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind - og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) - Administration
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) Divideret med afkastprocent
= Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent (5) / 100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi.
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) /100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtaget budgetterede lejeindtægter for de udlejede arealer. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

Anvendt regnskabspraksis

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings - og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.576.504	2.060.626
Personaleomkostninger	2	<u>-58.783</u>	<u>-60.989</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.517.721	1.999.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.864.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-346.279	1.999.637
Finansielle indtægter		1.267	565
Finansielle omkostninger	4	<u>-712.241</u>	<u>-718.742</u>
Resultat før skat		-1.057.253	1.281.460
Skat af årets resultat		<u>231.510</u>	<u>-281.965</u>
Årets resultat		<u>-825.743</u>	<u>999.495</u>
Foreslået udbytte		67.500	75.000
Overført resultat		<u>-893.243</u>	<u>924.495</u>
		<u>-825.743</u>	<u>999.495</u>

Balance 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>29.886.000</u>	<u>31.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>29.886.000</u>	<u>31.750.000</u>
Deposita		<u>55.000</u>	<u>45.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>55.000</u>	<u>45.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.941.000</u>	<u>31.795.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>15.299</u>	<u>57.750</u>
Tilgodehavender		<u>15.299</u>	<u>57.750</u>
Likvide beholdninger		<u>677.036</u>	<u>738.688</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>692.335</u>	<u>796.438</u>
Aktiver i alt		<u><u>30.633.335</u></u>	<u><u>32.591.438</u></u>

Balance 30. juni 2025

	Note	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		350.000	350.000
Overført resultat		16.581.261	17.474.504
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>67.500</u>	<u>75.000</u>
Egenkapital		<u>16.998.761</u>	<u>17.899.504</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.590.000</u>	<u>3.965.940</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.590.000</u>	<u>3.965.940</u>
Gæld til kreditinstitutter		7.950.742	7.950.742
Selskabsskat		<u>144.430</u>	<u>203.513</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.095.172</u>	<u>8.154.255</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.445	302.065
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.087.645	1.417.035
Selskabsskat		203.513	163.290
Anden gæld		85.692	97.292
Deposita		<u>461.357</u>	<u>592.057</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.949.402</u>	<u>2.571.739</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.044.574</u>	<u>10.725.994</u>
Passiver i alt		<u>30.633.335</u>	<u>32.591.438</u>
Hovedaktivitet	1		
Oplysning om dagsværdi	3		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	350.000	17.474.504	75.000	17.899.504
Betalt ordinært udbytte	0	0	-75.000	-75.000
Årets resultat	0	-893.243	67.500	-825.743
Egenkapital 30. juni 2025	350.000	16.581.261	67.500	16.998.761

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og udlejning af ejendomme.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	56.854	59.639
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.929</u>	<u>1.350</u>
	<u>58.783</u>	<u>60.989</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Oplysning om dagsværdi

Investeringsjendomme

	<u>2024/25</u>
	kr.
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-1.864.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>29.886.000</u>

Nedenfor specificeres ejendommenes dagsværdi pr. balancedagen. Værdierne er opdelt efter lejemålstype (beboelse og erhverv) samt ejendommenes geografiske lokalitet.

Lensvej, 5750 Ringe, Erhverv: kr. 7.025.000
 Lensvej, 5750 Ringe, Beboelse: kr. 3.704.000
 Bøjdenevej, 5800 Nyborg, Beboelse: kr. 7.815.000
 Rådhusgården, 5600 Faaborg, Beboelse: kr. 4.867.000
 Vestergade, 5600 Faaborg, Erhverv: kr. 2.035.000
 Nørregade, 5800 Nyborg, Beboelse: kr. 3.179.000
 Nørregade, 5800 Nyborg, Erhverv: kr. 1.261.000

Noter

Oplysning om dagsværdi (fortsat)

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen udlejes til private samt erhverv, dog hovedsageligt udlejning til private. Ejendommene er beliggende i Årslev, Nyborg, Faaborg og Nyborg.

Lejemålene er primært udlejning til private, hvorved lejer kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Ved udgangen af regnskabsåret er der tomgang i 21 ud af 48 lejemål.

En ejendoms dagværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent). Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, som ligger i intervallet fra 5,75% til 8,5%. Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør kr. 29.886.000 pr. 30. juni 2025. Denne værdi er baseret på et skøn foretaget af ledelsen. Skønnet er udarbejdet på baggrund af aktuelle markedsinformationer, herunder de seneste transaktionspriser for sammenlignelige ejendomme, samt ledelsens forventninger til den fremtidige indtjening og markedsudvikling. Som følge heraf har ændringer i det anvendte afkastkrav en signifikant indvirkning på den beregnede værdi. En følsomhedsanalyse viser, hvordan dagsværdien påvirkes af ændringer i afkastkravet. Ved en stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil dagsværdien falde med ca. kr. 2.011.000 til kr. 27.875.000. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5%-point medføre en stigning i dagsværdien på ca. kr. 2.340.000, hvilket resulterer i en samlet værdi på kr. 32.226.000.

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	51.531	50.666
Andre finansielle omkostninger	<u>660.710</u>	<u>668.076</u>
	<u>712.241</u>	<u>718.742</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli 2024	<u>Gæld</u> 30. juni 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.950.742	7.950.742	0	7.950.742
Selskabsskat	<u>203.513</u>	<u>144.430</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.154.255</u>	<u>8.095.172</u>	<u>0</u>	<u>7.950.742</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Formueinvest Fyn ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 20.855, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 29.886.

Noter