

DSV Real Estate Oem A/S

Hovedgaden 630, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 36 03 41 06

Årsrapport 2023

10. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. april 2024

Dirigent:

.....
Michael Giolbas

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DSV Real Estate Oem 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 30. april 2024

Direktion:

.....
Brian Winther Almind
adm. direktør

Bestyrelse:

.....
Jens Bjørn Andersen
formand

.....
Jens Hesselberg Lund
næstformand

.....
Brian Winther Almind

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DSV Real Estate Oem 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 Oem 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 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Poul P. Petersen
statsautoriseret revisor
mne34503

Selskabsoplysninger

Navn	DSV Real Estate Oem A/S
Adresse, postnr. by	Hovedgaden 630 2640 Hedehusene
CVR-nr.	36 03 41 06
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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.DKK	2023	2022
	Bruttofortjeneste	11.573	11.035
	Dagværdiregulering af investeringsejendomme	-17.172	-18.900
	Resultat af primært drift	-5.599	-7.865
3	Finansielle indtægter	1.040	63
4	Finansielle omkostninger	-1.534	-1.528
	Resultat før skat	-6.093	-9.330
5	Skat af årets resultat	-1.340	-2.053
	Årets resultat	-4.753	-7.277
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000
	Ekstraordinært udbytte	-4.370	0
	Overført resultat	-383	-10.277
		-4.753	-7.277

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.DKK	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	189.928	207.100
	Anlægsaktiver i alt	189.928	207.100
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.712	0
	Andre tilgodehavender	0	1
	Tilgodehavender i alt	6.712	1
	Likvide beholdninger	152	5.726
	Omsætningsaktiver i alt	6.864	5.727
	AKTIVER I ALT	196.792	212.827
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	116.860	125.983
	Foreslået udbytte	0	3.000
	Egenkapital i alt	117.360	129.483
	Hensættelse til udskudt skat	21.050	24.098
	Hensatte forpligtelser	21.050	24.098
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	0	49.444
	Langfristet gæld til banker	0	2.155
	Gæld til tilknyttede virksomheder	54.484	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	54.484	51.599
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	3.866
	Kortfristet gæld til banker	0	2.257
	Selskabsskat	1.708	816
	Anden gæld	2.190	708
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.898	7.647
	Gældsforpligtelser i alt	58.382	59.246
	PASSIVER I ALT	196.792	212.827

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	500	136.261	0	136.761
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-10.278	3.000	-7.278
Egenkapital 31. december 2022	500	125.983	3.000	129.483
Egenkapital 1. januar 2023	500	125.983	3.000	129.483
Udbetalt udbytte	0	-4.370	-3.000	-7.370
Årets resultat	0	-4.753	0	-4.753
Egenkapital 31. december 2023	500	116.860	0	117.360

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DSV Real Estate Oem A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævning af husleje for selskabets ejendomme.

Indtægtsregning foretages på det tidspunkt, som huslejen vedrører.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

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

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendom. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendom.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Selskabs- 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomheds-overtagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 nettorealiseringsværdien.

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

t.DKK	2023	2022
3 Finansielle indtægter		
Kursgevinst ved indfrielse af prioritetslån	1.040	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	63
	<u>1.040</u>	<u>63</u>
4 Finansielle omkostninger		
Låneomkostninger	889	0
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	0	56
Finansielle omkostninger i øvrigt	645	1.472
	<u>1.534</u>	<u>1.528</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	1.709	816
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-3.049	-2.869
	<u>-1.340</u>	<u>-2.053</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
t.DKK		
Anskaffelsessum 1. januar	150.582	150.582
Anskaffelsessum 31. december	<u>150.582</u>	<u>150.582</u>
Værdiregulering 1. januar	56.518	75.418
Årets værdireguleringer	-17.172	-18.900
Værdireguleringer 31. december	<u>39.346</u>	<u>56.518</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>189.928</u>	<u>207.100</u>

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 1.

Dagsværdi af investeringsejendom er opgjort med udgangspunkt i aktivets værdi på et velfungerende marked, da investerings-ejendommen blev solgt i 2023 og i den forbindelse værdiansat til dagsværdi. I perioden efter salget af investeringsejendommen som strækker sig over 6 måneder er det dokumenteret at markedsforholdene ud fra al rimelighed er uændret.

7 Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 500.000 DKK.

8 Nærtstående parter

DSV Real Estate Oem A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

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.

Ejerforhold

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