

Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen
Straussvej 23
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 32858619

ÅRSRAPPORT
1. maj 2024 - 30. april 2025

(34. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. oktober 2025

Per Dahl-Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen
Straussvej 23
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 32858619

Stiftet: 14. juni 1971

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Bestyrelse: Per Dahl-Jensen

Alice Dahl-Jensen

Lars Dahl-Jensen

Direktion: Per Dahl-Jensen

Pengeinstitut: Nykredit
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S
Lundvej 20
8800 Viborg
CVR nr.: 37135119

Ejerforhold: Per Dahl-Jensen
Kapital ejer, over 5 %

Alice Dahl-Jensen
Kapital ejer, over 5 %

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen og bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 31. oktober 2025

Direktion

Per Dahl-Jensen

Bestyrelse

Per Dahl-Jensen

Alice Dahl-Jensen

Lars Dahl-Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til kapitalejerne i Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen

Vi har opstillet årsregnskabet for Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen for perioden 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 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.

Viborg, den 31. oktober 2025

Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S
CVR nr.: 37135119

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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 tilbageførsler 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende regnskabsår.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, 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 ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af koncerninterne avancer/tab.

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 konti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. maj 2024 - 30. april 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	1.047.808	1.143.751
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	1.047.808	1.143.751
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>-39.092</u>	<u>-60.437</u>
Resultat før finansielle poster.....	1.008.716	1.083.314
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser.....	-9.695	35.385
Andre finansielle indtægter.....	0	491.838
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-309.008</u>	<u>-239.132</u>
Resultat før skat	690.013	1.371.405
Skat af årets resultat.....	<u>-161.680</u>	<u>-294.500</u>
Årets resultat.....	<u>528.333</u>	<u>1.076.905</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode..	-9.695	35.385
Foreslået udbytte.....	135.000	122.000
Overført resultat.....	<u>403.028</u>	<u>919.520</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>528.333</u>	<u>1.076.905</u>

BALANCE PR. 30. april 2025
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
2 Investeringsejendomme.....	<u>36.043.682</u>	<u>36.082.774</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>36.043.682</u>	<u>36.082.774</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser.....	<u>555.933</u>	<u>565.628</u>
Finansielle anlægsaktiver.....	<u>555.933</u>	<u>565.628</u>
Anlægsaktiver.....	<u>36.599.615</u>	<u>36.648.402</u>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	915	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser.....	41.983	0
Andre tilgodehavender.....	<u>6.867.633</u>	<u>6.867.626</u>
Tilgodehavender.....	<u>6.910.531</u>	<u>6.867.626</u>
Likvide beholdninger.....	<u>0</u>	<u>39.484</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>6.910.531</u>	<u>6.907.110</u>
Aktiver.....	<u>43.510.146</u>	<u>43.555.512</u>

BALANCE PR. 30. april 2025
PASSIVER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital.....	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode..	198.433	208.128
Overført resultat.....	21.795.802	21.392.774
Foreslået udbytte.....	<u>135.000</u>	<u>122.000</u>
Egenkapital.....	<u>23.129.235</u>	<u>22.722.902</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>6.222.548</u>	<u>6.231.148</u>
Hensatte forpligtigelser	<u>6.222.548</u>	<u>6.231.148</u>
Prioritetsgæld.....	9.603.302	10.429.168
Selskabsskat.....	<u>170.280</u>	<u>308.264</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>9.773.582</u>	<u>10.737.432</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	830.667	827.282
Gæld til kreditinstitutter.....	466.416	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	35.000	35.000
Selskabsskat.....	333.849	109.032
Anden gæld.....	510.944	667.050
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.902.401	1.984.595
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>305.504</u>	<u>241.071</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>4.384.781</u>	<u>3.864.030</u>
Passiver.....	<u>43.510.146</u>	<u>43.555.512</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>1</u>	<u>1</u>
Antal personer beskæftiget.....	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes som værende ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, derfor er der ikke nogle personaleudgifter i årsrapporten.

2 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	<u>25.540.615</u>	<u>25.540.615</u>
Kostpris, ultimo.....	<u>25.540.615</u>	<u>25.540.615</u>
Opskrivninger, primo.....	10.542.159	10.602.596
Årets opskrivninger.....	0	338.753
Tilbageførte opskrivninger.....	<u>-39.092</u>	<u>-399.190</u>
Opskrivninger, ultimo.....	<u>10.503.067</u>	<u>10.542.159</u>
Investeringsejendomme.....	<u>36.043.682</u>	<u>36.082.774</u>

Dagsværdi 30. juni 2025, erhvervslejemål kr. 24.348.793.-
 Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål kr. -4.381.-

Dagsværdi 30. juni 2025, boliglejemål kr. 11.694.889.-
 Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. - 34.711.-

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Aalborg og 1 udlejningsejendom i Skagen. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets 2 boligejendomme udgør 4,50 %
 Afkastkravet for selskabets kontorejendom udgør 5,75 %

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,92 %

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
---------------------	----------------------	----------------------	------------------------

NOTER

3 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	11.256.450	10.433.969	830.667	6.305.907
Selskabsskat.....	<u>308.264</u>	<u>170.280</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>11.564.714</u>	<u>10.604.249</u>	<u>830.667</u>	<u>6.305.907</u>
			2024/2025	2023/2024
			DKK	DKK

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der forefindes ingen kontraktlige forpligtelser, eventualposter eller andre forpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 10.496.262, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 36.043.682.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 8.905.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter og pengeinstitut.