

DALSAGERVEJ APS

C/O FREDE ANDERSEN A/S, SINDALSVEJ 15, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. november 2024

Torben Nørgaard Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Dalsagervej ApS c/o Frede Andersen A/S Sindalsvej 15 8240 Risskov CVR-nr.: 21 58 26 46 Stiftet: 5. februar 1999 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Ib Frede Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Europaplads 8, 7. sal 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Dalsagervej 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. november 2024

Direktion:

Ib Frede Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Dalsagervej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dalsagervej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 22. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drive virksomhed med udvikling, udlejning samt køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.121.781	2.396.281
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-155.000
DRIFTSRESULTAT		2.121.781	2.241.281
Andre finansielle indtægter.....		1.730	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-802.892	-830.032
RESULTAT FØR SKAT		1.320.619	1.411.249
Skat af årets resultat.....	2	-290.535	-310.475
ÅRETS RESULTAT		1.030.084	1.100.774
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.030.084	1.100.774
I ALT		1.030.084	1.100.774

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		49.775.000	49.775.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	49.775.000	49.775.000
ANLÆGSAKTIVER.....		49.775.000	49.775.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	22.723
Andre tilgodehavender.....		64.937	1.436
Periodeafgrænsningsposter.....		45.296	43.880
Tilgodehavender.....		110.233	68.039
Likvide beholdninger.....		7.817	52.534
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		118.050	120.573
AKTIVER.....		49.893.050	49.895.573
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		8.121.147	7.091.063
EGENKAPITAL.....		8.246.147	7.216.063
Hensættelser til udskudt skat.....		821.908	643.846
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		821.908	643.846
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.209.607	18.342.028
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		112.473	122.802
Deposita.....		1.015.270	983.870
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	18.337.350	19.448.700
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.132.421	1.123.465
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		0	10.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.005	29.191
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		21.203.970	21.239.253
Anden gæld.....		109.249	184.306
Kortfristede gældsforpligtelser.....		22.487.645	22.586.964
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		40.824.995	42.035.664
PASSIVER.....		49.893.050	49.895.573
Eventualposter mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Medarbejderforhold.....	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	125.000	7.091.063	7.216.063
Forslag til resultatdisponering.....		1.030.084	1.030.084
Egenkapital 30. september 2024.....	125.000	8.121.147	8.246.147

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Øvrige finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	515.915	525.264	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	286.977	304.768	
	802.892	830.032	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	112.473	122.802	
Regulering af udskudt skat.....	178.062	187.673	
	290.535	310.475	

Materielle anlægsaktiver			3
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2023.....		67.521.084	
Kostpris 30. september 2024.....		67.521.084	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023.....		-17.746.084	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024.....		-17.746.084	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....		49.775.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Investerings- ejendom
Dagsværdi 30. september 2024.....		49.775.000

Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi:

Investeringssejendomme består af en udlejningsejendom i Risskov, som blev anskaffet i december 2007. Ejendommen består af 15 lejemål, som udlejes til erhverv.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre 2.604 tkr. pr. år, hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 666 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 831 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregning af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på ca. 5,20%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. En ændring af afkastkravene på +/- 0,25 procentpoint vil betyde en ændring i ejendommens dagsværdi på hhv. -2.270 tkr. og +2.498 tkr.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Langfristede gældsforpligtelser

4

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.342.028	1.132.421	12.588.924	19.465.493
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	112.473	0	0	122.802
Deposita.....	1.015.270	0	1.015.270	983.870
	19.469.771	1.132.421	13.604.194	20.572.165

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Frede Andersen Holding anno 2024 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 18.342 tkr., er der stillet pant på nominelt 23.914 tkr. med sikkerhed i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 49.775 tkr. pr. 30. september 2024.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut (indestående pr. 30. september 2024), er der udstedt ejerpantebrev på nominelt 27.995 tkr., som giver pant i ovenstående investerings-ejendom.

2023/24 2022/23

Medarbejderforhold

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dalsagervej ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af forbrugsudgifter indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms-, salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring, drift af ejendom, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.