

DBO Skt. Hans Gade ApS

Godthåbsvej 79B, 2
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 10 04 19 61

Årsrapport for 2021

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. august 2022

Kjeld Bøgfeldt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april - 31. december 2021 for DBO Skt. Hans Gade 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. August 2022

Direktion

Kjeld Bøgfeldt

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i DBO Skt. Hans Gade ApS

Vi har opstillet årsrapporten for DBO Skt. Hans Gade ApS for regnskabsåret 1. april - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 1. August 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

DBO Skt. Hans Gade ApS
Godthåbsvej 79B, 2
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 10 04 19 61

Regnskabsperiode: 1. april - 31. december 2021

Stiftet: 15. May 2000

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Kjeld Bøgfeldt

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 157.261, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.042.971.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DBO Skt. Hans Gade ApS for 2021 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3% - 4%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,2% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

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.

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 nettorealisation sværdi.

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Resultatopgørelse
1. april - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		232.150	420
Finansielle omkostninger	3	<u>-398.247</u>	<u>-163</u>
Resultat før skat		-166.097	257
Skat af årets resultat	4	<u>8.836</u>	<u>-57</u>
Årets resultat		<u>-157.261</u>	<u>200</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-157.261</u>	<u>200</u>
		<u>-157.261</u>	<u>200</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>15.000.000</u>	<u>15.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.000.000</u>	<u>15.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.000.000</u>	<u>15.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>5.619.912</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>5.619.912</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>58.416</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.678.328</u>	<u>2</u>
Aktiver i alt		<u><u>20.678.328</u></u>	<u><u>15.002</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		131.250	131
Overført resultat		5.911.721	6.069
Egenkapital		6.042.971	6.200
Hensættelse til udskudt skat		1.544.830	1.554
Hensatte forpligtelser i alt		1.544.830	1.554
Gæld til realkreditinstitutter		5.645.838	5.738
Andre kreditinstitutter		6.970.000	0
Anden gæld		205.242	232
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.821.080	5.970
Gæld til realkreditinstitutter	6	52.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.300	1.223
Selskabsskat		21.790	55
Anden gæld		194.157	0
Kortfristede gældsforpligtelser		269.447	1.278
Gældsforpligtelser i alt		13.090.527	7.248
Passiver i alt		20.678.328	15.002

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2021	131.250	6.068.982	6.200.232
Årets resultat	0	-157.261	-157.261
Egenkapital 31. december 2021	131.250	5.911.721	6.042.971

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>398.247</u>	<u>163</u>
	<u>398.247</u>	<u>163</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	57
Regulering af udskudt skat	<u>-8.836</u>	<u>0</u>
	<u>-8.836</u>	<u>57</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. april 2021		<u>7.937.882</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>7.937.882</u>
Værdireguleringer 1. april 2021		<u>7.062.118</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>7.062.118</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>15.000.000</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Investerings-
ejendomme

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er værdiansat ud fra et afkast på 3% p.a, baseret på ejendommen er fuldt udlejet.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	756.420	0
Mellem 1 og 5 år	<u>4.889.418</u>	<u>5.738</u>
Langfristet del	5.645.838	5.738
Inden for et år	<u>52.200</u>	<u>0</u>
	<u>5.698.038</u>	<u>5.738</u>
Andre kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>6.970.000</u>	<u>0</u>
Langfristet del	6.970.000	0
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.970.000</u>	<u>0</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>205.242</u>	<u>232</u>
Langfristet del	<u>205.242</u>	<u>232</u>
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>194.157</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>194.157</u>	<u>0</u>
	<u>399.399</u>	<u>232</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter

7 Eventualforpligtelser (Fortsat)

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5711, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 15.000. Til sikkerhed for gæld til øvrige gældsbreve, t.kr. 6.800, er der givet pant i grunde og bygninger som 2. prioritet.