

## **DBO Skt. Hans Gade ApS**

Måløv Byvej 229  
2760 Måløv

CVR-nr. 10 04 19 61

### **Årsrapport for 2022**

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. august 2023

---

Allan Brix Kronborg  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Måløv, den 6. juli 2023

### **Direktion**

Allan Brix Kronborg  
direktør

## 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. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 6. juli 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DBO Skt. Hans Gade ApS  
Måløv Byvej 229  
2760 Måløv

CVR-nr.: 10 04 19 61

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Stiftet: 15. maj 2000

Hjemsted: Ballerup

### Direktion

Allan Brix Kronborg, direktør

### 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 2022 udviser et overskud på kr. 54.931, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.097.902.

Selskabets moderselskab har fået en række lån opsagt og dette giver en afsmittende usikkerhed på hele koncernen. Ledelsen har en forventning til, at de kan få sammensat en ny finansieringsstruktur for koncernen. Det er dog usikkert om dette vil kunne lykkes, men der er klart forventningen.

### **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 2022 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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 posterings 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 2022 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma EDC Erhverv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **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 nettorealiseringsværdi.

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.

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.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>285.524</b>	<b>232</b>
Finansielle omkostninger		<u>-208.293</u>	<u>-398</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>77.231</b>	<b>-166</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-22.300</u>	<u>9</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>54.931</u></b>	<b><u>-157</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>54.931</u>	<u>-157</u>
		<b><u>54.931</u></b>	<b><u>-157</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	15.000.000	15.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.000.000</b>	<b>15.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.000.000</b>	<b>15.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.850.841	5.620
Andre tilgodehavender		17.105	0
Selskabsskat		-933	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.867.013</b>	<b>5.620</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.406</b>	<b>58</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.869.419</b>	<b>5.678</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>22.869.419</b>	<b>20.678</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		131.250	131
Overført resultat		5.966.652	5.912
<b>Egenkapital</b>		<b>6.097.902</b>	<b>6.043</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.553.666	1.545
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.553.666</b>	<b>1.545</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.675.000	5.646
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.675.000</b>	<b>5.646</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	0	52
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.402	1
Selskabsskat		0	54
Anden gæld		532.449	7.337
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>542.851</b>	<b>7.444</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.217.851</b>	<b>13.090</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.869.419</b>	<b>20.678</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	131.250	5.911.721	6.042.971
Årets resultat	0	54.931	54.931
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>131.250</b>	<b>5.966.652</b>	<b>6.097.902</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.464	0
Regulering af udskudt skat	<u>8.836</u>	<u>-9</u>
	<u><b>22.300</b></u>	<u><b>-9</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>15.000.000</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>15.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>15.000.000</b></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er værdiansat ud fra en valuarvurdering fra EDC Erhverv som har vurderet markedsværdien af ejendommen.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	756
Mellem 1 og 5 år	14.675.000	4.890
Langfristet del	14.675.000	5.646
Inden for et år	0	52
	<u><b>14.675.000</b></u>	<u><b>5.698</b></u>

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets moderselskab har fået en række lån opsagt og dette giver en afsmittende usikkerhed på hele koncernen. Ledelsen har en forventning til, at de kan få sammensat en ny finansieringsstruktur for koncernen. Det er dog usikkert om dette vil kunne lykkes, men der er klart forventningen.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DBO Real Estate Denmark ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 14.675, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 14.675 deponeret til sikkerhed for pantebrevsgæld.