

*Ejendomsselskabet DB ApS  
Drogdensvej 43  
2791 Dragør*

*CVR-nr: 17 26 20 09*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

Penneo dokumentnøgle: JX21F-4B10B-IEE5Z-V88BE-EZMBT-WI813

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. juni 2019

---

Lars Strange Thye  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet DB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 6. juni 2019

**Direktion**

Lars Strange Thye

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet DB ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet DB ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Brøndby, den 6. juni 2019

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Michael Vinther Andersen  
Registreret revisor  
mne5456

Johnny Miltoft  
Registreret revisor  
mne6376

SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet DB ApS  
Drogdensvej 43  
2791 Dragør

CVR-nr.: 17 26 20 09  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lars Strange Thye

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået udlejning af lokaler til hotel- og restaurationsdrift.

### **Usædvanlige forhold**

Der er i årsrapporten foretaget en regulering af væsentlige fejl vedrørende tidligere år. Reguleringen omfatter korrektion af hensættelse til udskudt skat.

Udskudt skat blev pr. 31.12.2017 indregnet som en skatteforpligtigelse med TDKK 1.085, men burde rettelig have været et skatteaktiv. Pr. 31.12.2018 er den udskudte skat indregnet med TDKK 0. Korrektionen der kan henføres til 2017 andrager TDKK 2.075 og er reguleret direkte på egenkapitalen.

Samlet korrektion for 2017 andrager TDKK 2.075 jf. note i regnskabet.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine ordinære driftsaktiviteter frem til udgangen af august 2018, hvor ejendommen er solgt.

Der er ultimo regnskabsåret igangsat tiltag omkring en ny aktivitet, som bliver effektueret i 2019.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende. Nettoresultatet er ekstraordinært påvirket af en god ejendomsavance i forbindelse med salg af bygningen i selskabet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet DB ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

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 tilbageførslers 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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, omkostninger til forbrug samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Omkostninger til vareforbrug**

Omkostninger til vareforbrug omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer m.v.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### **Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultater efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger excl. grund	20-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

Der afskrives først ved ibrugtagning af lokalerne efter istandsættelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.



### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 aktivt henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018 DKK	2017 TDKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>9.425.653</b>	<b>1.034</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-171
Andre driftsomkostninger	-2.001.260	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>7.424.393</b>	<b>863</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	206.167	26
Andre finansielle indtægter	0	44
Andre finansielle omkostninger	-814.934	-739
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>6.815.626</b>	<b>194</b>
Skat af årets resultat	-3.739.103	-50
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>3.076.523</b>	<b>144</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	3.076.523	144
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>3.076.523</b>	<b>144</b>

## AKTIVER

	2018 DKK	2017 TDKK
Goodwill	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	0	12.156
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Indretning af lejede lokaler	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>12.156</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5.533.805	5.303
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5.533.805</b>	<b>5.303</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.533.805</b>	<b>17.459</b>
Andre tilgodehavender	126.990	1.853
Periodeafgrænsningsposter	23.294	48
<b>Tilgodehavender</b>	<b>150.284</b>	<b>1.901</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>19.524.646</b>	<b>2</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>19.674.930</b>	<b>1.903</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>25.208.735</b>	<b>19.362</b>

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 TDKK
Virksomhedskapital	200.000	200
Reserve for opskrivninger	0	4.302
Overført resultat	7.763.574	-2.903
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>7.963.574</b>	<b>1.599</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	1.086
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>0</b>	<b>1.086</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.535.783	1.470
Selskabsskat	1.584.247	0
Anden gæld	12.792.193	10.359
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.332.938	4.848
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.245.161</b>	<b>16.677</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>17.245.161</b>	<b>16.677</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>25.208.735</b>	<b>19.362</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Primo	Overførsel	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital	200.000	0	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger	4.301.641	0	-4.301.641	0	0
Overført resultat	-2.902.823	5.514.925	0	3.076.523	5.688.625
Væsentlige fejl	2.074.949	0	0	0	2.074.949
	<u>3.673.767</u>	<u>5.514.925</u>	<u>-4.301.641</u>	<u>3.076.523</u>	<u>7.963.574</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

200 anparter á nom DKK 1.000	200.000
	<u>200.000</u>

Der er i årsrapporten foretaget en regulering af væsentlige fejl vedrørende tidligere år. Reguleringen omfatter korrektion af hensættelse til udskudt skat under egenkapitalen.

Udskudt skat blev pr. 31.12.2017 indregnet som en skatteforpligtigelse med TDKK 1.085, men burde rettelig have været et skatteaktiv. Pr. 31.12.2018 er den udskudte skat indregnet med TDKK 0. Korrektionen der kan henføres til 2017 andrager TDKK 2.075 og er reguleret direkte på egenkapitalen.

Samlet korrektion for 2017 andrager TDKK 2.075 jf. "Væsentlige fejl" i ovenstående note. Korrektionen medfører en forøgelse af egenkapital pr. 31.12.2017 fra TDKK 1.599 til TDKK 3.674.

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har leasingforpligtelser for TDKK 273.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Strange Thye

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet DB ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-754521565600

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-06-11 18:05:06Z

NEM ID 

## Johnny Miltoft

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision

Serienummer: CVR:38267132-RID:92769750

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-06-11 18:06:05Z

NEM ID 

## Michael Andersen

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision

Serienummer: CVR:38267132-RID:37748940

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-06-11 18:15:25Z

NEM ID 

## Lars Strange Thye

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet DB ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-754521565600

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-06-13 08:47:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JX21F-4B10B-1EE5Z-V88BE-EZMBT-W1813

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>