

*Ejendomsselskabet DB ApS
Drogdensvej 43
2791 Dragør*

CVR-nr: 17 26 20 09

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

Penneo dokumentnøgle: WPB76-5BE1G-ELN7G-F2BQL-EWEW-XPLYF

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14. juni 2018

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 2017

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 14. juni 2018

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 2017 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 14. juni 2018

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Johnny Miltoft
Registreret revisor
mne6376

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 og reserve for opskrivning under egenkapitalen.

Udskudt skat pr. 31.12.2016 er fejlagtigt indregnet som et skatteaktiv med TDKK 1.248. Pr. 31.12.2017 er den udskudte skat indregnet med TDKK 1.085. Korrektionen der kan henføres til 2016 andrager TDKK 2.284 og er reguleret direkte på egenkapitalen.

Reserve for opskrivning under egenkapitalen er indregnet pr. 31.12.2016 med TDKK 1.904. Reserven pr. 31.12.2017 er indregnet med TDKK 4.301. Korrektionen der kan henføres til 2016 andrager TDKK 2.397. Beløbet er reguleret direkte på egenkapitalen.

Samlet korrektion for 2016 andrager TDKK 4.681 jf. note i regnskabet.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet DB ApS for 2017 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 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.

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.

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.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 aktivet 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.

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 1.035.084 | 300.889 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -170.837 | -174.037 |
| DRIFTSRESULTAT | 864.247 | 126.852 |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | 25.612 | 32.750 |
| Andre finansielle indtægter | 43.572 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -739.152 | -525.007 |
| RESULTAT FØR SKAT | 194.279 | -365.405 |
| Skat af årets resultat | -49.953 | 86.827 |
| ÅRETS RESULTAT | 144.326 | -278.578 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 144.326 | -278.578 |
| DISPONERET I ALT | 144.326 | -278.578 |

AKTIVER

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 12.156.748 | 11.629.163 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 |
| Indretning af lejede lokaler | 0 | 1.272.440 |
| Materielle anlægsaktiver | 12.156.748 | 12.901.603 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 5.302.638 | 5.450.839 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5.302.638 | 5.450.839 |
| ANLÆGSAKTIVER | 17.459.386 | 18.352.442 |
| Andre tilgodehavender | 1.853.251 | 1.214.109 |
| Udskudt skatteaktiv | 0 | 1.247.731 |
| Periodeafgrænsningsposter | 47.562 | 0 |
| Tilgodehavender | 1.900.813 | 2.461.840 |
| Likvide beholdninger | 1.867 | 2.407 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 1.902.680 | 2.464.247 |
| AKTIVER | 19.362.066 | 20.816.689 |

PASSIVER

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for opskrivninger | 4.301.641 | 1.904.437 |
| Overført resultat | -2.902.823 | 1.633.575 |
| 1 EGENKAPITAL | 1.598.818 | 3.738.012 |
| Hensættelse til udskudt skat | 1.085.742 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 1.085.742 | 0 |
| Kreditinstitutter | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 0 | 0 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 0 | 128.912 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.469.758 | 576.986 |
| Anden gæld | 10.360.100 | 11.581.208 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 4.847.648 | 4.791.571 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 16.677.506 | 17.078.677 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 16.677.506 | 17.078.677 |
| PASSIVER | 19.362.066 | 20.816.689 |

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|---------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| 1 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 200.000 | 0 | 200.000 |
| Reserve for opskrivninger | 4.301.641 | 0 | 4.301.641 |
| Overført resultat | 1.633.575 | 144.326 | 1.777.901 |
| Væsentlige fejl | -4.680.724 | 0 | -4.680.724 |
| | <u>1.454.492</u> | <u>144.326</u> | <u>1.598.818</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 og reserve for opskrivning under egenkapitalen.

Udskudt skat pr. 31.12.2016 er fejlagtigt indregnet som et skatteaktiv med TDKK 1.248. Pr. 31.12.2017 er den udskudte skat indregnet med TDKK 1.085. Korrektionen der kan henføres til 2016 andrager TDKK 2.284 og er reguleret direkte på egenkapitalen.

Reserve for opskrivning under egenkapitalen er indregnet pr. 31.12.2016 med TDKK 1.904. Reserven for opskrivning pr. 31.12.2017 er indregnet med TDKK 4.301. Korrektionen der kan henføres til 2016 andrager TDKK 2.397. Beløbet er reguleret direkte på egenkapitalen.

Samlet korrektion for 2016 andrager TDKK 4.681 jf. "Væsentlige fejl" i ovenstående note. Korrektionen medfører en reduktion af egenkapital pr. 31.12.2016 fra TDKK 3.738 til TDKK 1.454.

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut, er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 2.800.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 11.458.326.

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-754521565600

IP: 2.110.70.85

2018-06-15 06:42:59Z

NEM ID 

Johnny Miltoft

Registreret revisor

På vegne af: TimeGruppen

Serienummer: CVR:38267132-RID:92769750

IP: 87.116.31.253

2018-06-15 09:13:22Z

NEM ID 

Lars Strange Thye

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-754521565600

IP: 2.110.70.85

2018-06-16 14:55:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WPB76-5BE1G-ELN7G-F2BQL-EWEVW-XPLYF

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>