

## **DBN 2010 ApS**

**Th. Stauningsvej 57**

**9210 Aalborg SØ**

CVR-nr. 26 77 69 45

## **Årsrapport 2015**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 19/5 2016

---

Dion Nielsen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

|   | Side |
|---|------|
| <b>Påtegninger</b>                              |      |
| Ledespåtegning                                  | 2    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |      |
| Selskabsoplysninger                             | 4    |
| Ledelsesberetning                               | 5    |
| <b>Årsregnskab</b>                              |      |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 9    |
| Balance pr. 31. december                        | 10   |
| Noter til årsregnskabet                         | 12   |

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DBN 2010 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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.

Aalborg, den 19. maj 2016

**Direktion**

Dion Nielsen  
direktør

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab*****Til kapitalejeren i DBN 2010 ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for DBN 2010 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 19. maj 2016

**Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | DBN 2010 ApS<br>Th. Stauningsvej 57<br>9210 Aalborg SØ<br>CVR-nr.: 26 77 69 45<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 9. september 2002<br>Hjemsted: Aalborg |
| <b>Direktion</b>     | Dion Nielsen, direktør   |
| <b>Revisor</b>       | Beierholm<br>statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Voergaardvej 2<br>9200 Aalborg SV   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Arbejdernes Landsbank<br>Vingårdsgade 9<br>9000 Aalborg<br><br>Nykredit Realkredit A/S<br>Kalvebod Brygge 1-3<br>1560 København V  |

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive finansiering, investering samt køb og salg af fast ejendom

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 8.162, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 851.982.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Grunde og bygninger betragtes som investeringsejendomme og måles i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,5%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5% vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 402. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for DBN 2010 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **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.

### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres som brutto lejeindtægt.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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 posterings direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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 investerings-ejendomme 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 2015 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.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,5 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer korrigeret for risikotillæg.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                          | Note | 2015<br>kr.          | 2014<br>kr.           |
|--------------------------|------|----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b> |      | <b>45.864</b>        | <b>250.297</b>        |
| Finansielle indtægter    | 2    | 0                    | 23                    |
| Finansielle omkostninger | 3    | <u>-56.104</u>       | <u>-69.095</u>        |
| <b>Resultat før skat</b> |      | <b>-10.240</b>       | <b>181.225</b>        |
| Skat af årets resultat   | 4    | <u>2.078</u>         | <u>-44.908</u>        |
| <b>Årets resultat</b>    |      | <b><u>-8.162</u></b> | <b><u>136.317</u></b> |
| Overført resultat        |      | <u>-8.162</u>        | <u>136.317</u>        |
|                          |      | <b><u>-8.162</u></b> | <b><u>136.317</u></b> |

## Balance pr. 31. december

|                                 | Note | 2015<br>kr.             | 2014<br>kr.             |
|---------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>AKTIVER</b>                  |      |                         |                         |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>            |      |                         |                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      |                         |                         |
| Investeringsejendomme           |      | <u>3.947.275</u>        | <u>3.947.275</u>        |
|                                 |      | <u>3.947.275</u>        | <u>3.947.275</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b><u>3.947.275</u></b> | <b><u>3.947.275</u></b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>        |      |                         |                         |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      |                         |                         |
| Andre tilgodehavender           |      | 1.771                   | 33.813                  |
| Selskabsskat                    |      | <u>7.294</u>            | <u>0</u>                |
|                                 |      | <u>9.065</u>            | <u>33.813</u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <u>8.700</u>            | <u>100</u>              |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <b><u>17.765</u></b>    | <b><u>33.913</u></b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>            |      | <b><u>3.965.040</u></b> | <b><u>3.981.188</u></b> |

## Balance pr. 31. december

|  | Note | 2015<br>kr.             | 2014<br>kr.             |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                    |      |                         |                         |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 |      |                         |                         |
|  | 5    |                         |                         |
| Egenkapital  |      | 125.000                 | 125.000                 |
| Overført resultat                                  |      | <u>726.982</u>          | <u>735.144</u>          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           |      | <b><u>851.982</u></b>   | <b><u>860.144</u></b>   |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>                       |      |                         |                         |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | <u>289.461</u>          | <u>291.539</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b><u>289.461</u></b>   | <b><u>291.539</u></b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                           |      |                         |                         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |      |                         |                         |
|  | 6    |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | <u>1.706.101</u>        | <u>1.801.184</u>        |
|  |      | <u>1.706.101</u>        | <u>1.801.184</u>        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      |                         |                         |
|  | 6    |                         |                         |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 95.104                  | 100.466                 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 923.453                 | 817.718                 |
| Selskabsskat                                       |      | 0                       | 9.908                   |
| Anden gæld   |      | 98.939                  | 97.422                  |
| Modtagne forudbetalinger                           |      | <u>0</u>                | <u>2.807</u>            |
|  |      | <u>1.117.496</u>        | <u>1.028.321</u>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b><u>2.823.597</u></b> | <b><u>2.829.505</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                              |      |                         |                         |
|  |      | <b><u>3.965.040</u></b> | <b><u>3.981.188</u></b> |
| Eventualposter mv.                                 | 7    |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8    |                         |                         |
| Usikkerhed ved indregning og måling                | 1    |                         |                         |

## Noter til årsregnskabet

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger betrages som investeringsejendomme og måles i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetode. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,5%.

Der er ikke foretaget regulering af dagsværdien. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5% vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 402. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

|                                   | 2015                 | 2014                 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                   | kr.                  | kr.                  |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>    |                      |                      |
| Renteindtægter                    | <u>0</u>             | <u>23</u>            |
|                                   | <b><u>0</u></b>      | <b><u>23</u></b>     |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b> |                      |                      |
| Andre finansielle omkostninger    | <u>56.104</u>        | <u>69.095</u>        |
|                                   | <b><u>56.104</u></b> | <b><u>69.095</u></b> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>   |                      |                      |
| Årets aktuelle skat               | 0                    | 44.908               |
| Årets udskudte skat               | <u>-2.078</u>        | <u>0</u>             |
|                                   | <b><u>-2.078</u></b> | <b><u>44.908</u></b> |

## Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital       | Overført resultat     | I alt                 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 125.000               | 735.144               | 860.144               |
| Årets resultat                  | <u>0</u>              | <u>-8.162</u>         | <u>-8.162</u>         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b><u>125.000</u></b> | <b><u>726.982</u></b> | <b><u>851.982</u></b> |

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2015  | Gæld<br>31. december<br>2015 | Afdrag<br>næste år   | Restgæld<br>efter 5 år  |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.901.650</u>        | <u>1.801.205</u>             | <u>95.104</u>        | <u>1.706.102</u>        |
|                                | <b><u>1.901.650</u></b> | <b><u>1.801.205</u></b>      | <b><u>95.104</u></b> | <b><u>1.706.102</u></b> |

## 7 Eventualposter mv.

Ingen

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit kr. 1.801 er der givet pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 3.947.