

# DBN 2010 ApS

Strøybergsvej 4 st, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 26 77 69 45

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.06.23

Dion Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

DBN 2010 ApS  
Strøybergsvej 4 st  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 26 77 69 45  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Dion Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for DBN 2010 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 21. juni 2023

**Direktionen**

Dion Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i DBN 2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DBN 2010 ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 21. juni 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21338

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive finansiering, investering samt køb og salg af fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Grunde og bygninger betragtes som investeringsejendomme og måles i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet efter afkastmetoden.

Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,1%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 353. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -9.649 mod DKK 324.977 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.549.316.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>189.121</b>	<b>467.441</b>
2	Personaleomkostninger	-144.611	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>44.510</b>	<b>467.441</b>
	Finansielle indtægter	5.910	11.852
3	Finansielle omkostninger	-60.580	-68.274
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-10.160</b>	<b>411.019</b>
4	Skat af årets resultat	511	-86.042
	<b>Årets resultat</b>	<b>-9.649</b>	<b>324.977</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	35.000	134.931
	Overført resultat	-44.649	190.046
	<b>I alt</b>	<b>-9.649</b>	<b>324.977</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.947.275	3.947.275
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.947.275</b>	<b>3.947.275</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.947.275</b>	<b>3.947.275</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	8.000	0
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	23.227	130.413
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>31.227</b>	<b>130.413</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>861.976</b>	<b>965.527</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>893.203</b>	<b>1.095.940</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.840.478</b>	<b>5.043.215</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.389.316	1.433.965
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	35.000	134.931
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.549.316</b>	<b>1.693.896</b>
	Hensættelser til udskudt skat	318.797	319.308
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>318.797</b>	<b>319.308</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.855.269	2.855.269
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.855.269</b>	<b>2.855.269</b>
	Selskabsskat	0	74.042
	Anden gæld	117.096	100.700
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>117.096</b>	<b>174.742</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.972.365</b>	<b>3.030.011</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.840.478</b>	<b>5.043.215</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	125.000	1.433.965	134.931
Betalt udbytte	0	0	-134.931
Forslag til resultatdisponering	0	-44.649	35.000
Saldo pr. 31.12.22	125.000	1.389.316	35.000

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Grunde og bygninger betragtes som investeringsejendomme og måles i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet efter afkastmetoden.

Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,1%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 353. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	141.410	0
Andre omkostninger til social sikring	3.201	0
<hr/>		
I alt	144.611	0
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0
<hr/>		

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	60.580	64.274
Øvrige finansielle omkostninger	0	4.000
<hr/>		
I alt	60.580	68.274
<hr/>		

	2022 DKK	2021 DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	86.042
Årets regulering af udskudt skat	-511	0
I alt	-511	86.042

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	2.622.098
Kostpris pr. 31.12.22	2.622.098
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	1.325.177
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	1.325.177
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	3.947.275

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	2.855.269	2.855.269	2.855.269
I alt	2.855.269	2.855.269	2.855.269

## 7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	3.947.275	3.947.275

Grunde og bygninger betragtes som investeringsejendomme og måles i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet efter afkastmetoden.

Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,1%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 353. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.855 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.947.

**10. Nærtstående parter**

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.22	130.413
Rente	5.910
Indbetalt i årets løb	-134.932
Udbetalt i årets løb	21.836
Kostpris pr. 31.12.22	23.227
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	23.227

Tilgodehavender forrentes med 9,55-10,05% p.a.

## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.



**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.