

DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS

Smakkegårdsvej 217
2820 Gentofte

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

05/12/2019

David Tranberg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS
Smakkegårdsvej 217
2820 Gentofte

e-mailadresse: david.tranberg@gmail.com

CVR-nr: 35807438
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor Revisionsfirma C. & Co ApS
Slotsmarken 18, st
2970 Hørsholm
DK Danmark

CVR-nr: 37905305
P-enhed: 1021632593

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidet gennemgang i overensstemmelse med internationale standarder om udvidet gennemgang og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i erklæringens afsnit "Revisors ansvar".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidet gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved vores udvidet gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, 05/12/2019

Søren Cortsen , mne14951
Statsautoriseret revisor
Revisionsfirma C. & Co ApS
CVR: 37905305

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje, udvikle og enten sælge eller udleje ejendommen Ørbæksvej 41, Hørsholm.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat udvikling og ombygningen af ejendommen Ørbæksvej 41, Hørsholm og har en forventning om at denne ejendom vil indbringe selskabet en samlet salgssum i omegnen af 58 mio. kr. og med et forventet provenu på 20 mio. kr.

Ejendommen er optaget til skønnet dagsværdi analogt med forrige år, hvorfor der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen grundet ejendomsmarkedets udsving.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Værdiregulering investeringsejendomme og tilhørende gæld

Ændringerne i dagsværdierne af investeringsejendomme og tilhørende gæld indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Personaleomkostninger m.v

Personale omkostninger indeholder omkostninger til lønninger mv

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance / tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renterindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af de danske regler omtvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme som besiddes for at opnå lejeindtægter og /eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt linie i det regnskabsår hvori ændringen opstår.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med

fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og -tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder opføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nenskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-143.327	-226.978
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-78.750	-78.750
Resultat af ordinær primær drift		-222.077	-305.728
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-13.996.311	7.002.620
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-2.081.881	3.450.649
Andre finansielle indtægter		0	605.000
Øvrige finansielle omkostninger		-6.720.834	-3.602.165
Ordinært resultat før skat		-23.021.103	7.150.376
Skat af årets resultat	1	4.634.000	-815.700
Årets resultat		-18.387.103	6.334.676
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-2.081.881	8.912.693
Overført resultat		-16.305.222	-2.578.017
I alt		-18.387.103	6.334.676

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		58.000.000	70.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		157.500	236.250
Materielle anlægsaktiver i alt	2	58.157.500	70.236.250
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.619.990	12.701.871
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	10.619.990	12.701.871
Anlægsaktiver i alt		68.777.490	82.938.121
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	715.570
Andre tilgodehavender		44.800	373.363
Tilgodehavender i alt		44.800	1.088.933
Likvide beholdninger		3.002.923	3.002.923
Omsætningsaktiver i alt		3.047.723	4.091.856
Aktiver i alt		71.825.213	87.029.977

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		10.519.990	12.601.871
Overført resultat		3.695.387	20.000.609
Egenkapital i alt		14.265.377	32.652.480
Hensættelse til udskudt skat		2.725.900	5.650.500
Hensatte forpligtelser i alt		2.725.900	5.650.500
Gæld til banker		55.118	19.102
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		48.244.928	38.232.098
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.173.979	7.507.469
Skyldig selskabsskat		0	1.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.359.911	2.966.528
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		54.833.936	48.726.997
Gældsforpligtelser i alt		54.833.936	48.726.997
Passiver i alt		71.825.213	87.029.977

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	4.634.000	813.900
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.800
	4.634.000	815.700

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	35.938.119	0	315.000
Tilgang	1.996.311	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	37.934.430	0	315.000
Opskrivninger primo	34.061.881	0	0
Årets opskrivning	-13.996.311	0	0
Opskrivninger ultimo	20.065.570	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	78.750
Årets afskrivning	0	0	78.750
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	157.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	58.000.000	0	157.500

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	100.000	0
Korrektion tidligere år	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	100.000	0
Nettoopskrivninger primo	12.601.871	0
Andel i årets resultat jf. note	-2.081.881	0
Korrektion tidligere år	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	10.519.990	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.619.990	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Teglgården 1 ApS, Gentofte	100%	5.789.719	-8.350
Bel Colle ApS, Gentofte	100%	4.830.271	-2.073.531

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Selskabet er administrationselskab i den danske sambeskatningskreds.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 48.245, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 andrager t.kr. 58.000

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 7.563 er deponeret stemmeretten i datterselskabet Bel Colle ApS.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1