

DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS

Smakkegårdsvej 217
2820 Gentofte

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

08/01/2019

David Tranberg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS

Smakkegårdsvej 217

2820 Gentofte

e-mailadresse: david.tranberg@gmail.com

CVR-nr: 35807438

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Revisor

Revisionsfirma C. & Co ApS

Strandvejen 203

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 37905305

P-enhed: 1021632593

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for DT Bolig Ørbæksvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 09/11/2018

Direktion

David Roed Tranberg

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 vore 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 vore 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.

Hellerup, 09/11/2018

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 75 mio. kr. og med et forventet provenu på 35 mio. kr.

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

Selskabets ene tilknyttede virksomhed har ikke tidligere indregnet som værdi i regnskabet, idet stemmeretten i dette selskab har været deponeret til fordel for en långiver. Da værdien af dette selskab overstiger gælden til långiveren indregnes værdien af dattervirksomheden fuldt ud, således at værdien af selskabet primo medregnes direkte på egenkapitalen med kr. 3.403.153, mens datterselskabets resultat for året medregnes i resultatopgørelsen.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		-226.978	-520.286
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-78.750	0
Resultat af ordinær primær drift		-305.728	-520.286
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.002.620	7.220.383
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		3.450.649	5.748.069
Andre finansielle indtægter		605.000	3.922.389
Øvrige finansielle omkostninger		-3.602.165	-4.497.541
Ordinært resultat før skat		7.150.376	11.873.014
Skat af årets resultat	1	-815.700	-1.360.947
Årets resultat		6.334.676	10.512.067
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.912.693	11.379.922
Overført resultat		-2.578.017	-867.855
I alt		6.334.676	10.512.067

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		70.000.000	59.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		236.250	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	70.236.250	59.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.701.871	5.798.069
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	12.701.871	5.798.069
Anlægsaktiver i alt		82.938.121	64.798.069
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		715.570	0
Andre tilgodehavender		373.363	3.419.292
Tilgodehavender i alt		1.088.933	3.419.292
Likvide beholdninger		3.002.923	3.165.732
Omsætningsaktiver i alt		4.091.856	6.585.024
Aktiver i alt		87.029.977	71.383.093

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		12.601.871	5.748.069
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		26.568.267	21.106.223
Overført resultat		-6.567.658	-3.989.641
Egenkapital i alt		32.652.480	22.914.651
Hensættelse til udskudt skat		5.650.500	4.836.600
Hensatte forpligtelser i alt		5.650.500	4.836.600
Gæld til banker		19.102	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		38.232.098	34.766.469
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.507.469	7.435.941
Skyldig selskabsskat		1.800	9.400
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.966.528	1.420.032
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		48.726.997	43.631.842
Gældsforpligtelser i alt		48.726.997	43.631.842
Passiver i alt		87.029.977	71.383.093

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	5.748.069	21.106.223	-3.989.641	22.914.651
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som korrektion af fejl	0	3.403.153	0	0	3.403.153
Årets resultat	0	3.450.649	5.462.044	-2.578.017	6.334.676
Egenkapital, ultimo	50.000	12.601.871	26.568.267	-6.567.658	32.652.480

Selskabets ene tilknyttede virksomhed har ikke tidligere været indregnet som værdi i regnskabet, idet stemmeretten i dette selskab har været deponeret til fordel for en långiver. Da værdien af dette selskab overstiger gælden til långiveren indregnes værdien af dattervirksomheden fuldt ud, således at værdien af selskabet primo medregnes direkte på egenkapitalen, mens datterselskabets resultat for året medregnes i resultatopgørelsen.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	813.900	1.351.547
Regulering vedrørende tidligere år	1.800	9.400
	815.700	1.360.947

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	31.940.739	0	0
Tilgang	3.997.380	0	315.000
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	35.938.119	0	315.000
Opskrivninger primo	27.059.261	0	0
Årets opskrivning	7.002.620	0	0
Opskrivninger ultimo	34.061.881	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	78.750
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	78.750
Regnskabsmæssig værdi ultimo	70.000.000	0	236.250

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	50.000	0
Korrektion tidligere år	50.000	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	100.000	0
Nettoopskrivninger primo	5.748.069	0
Andel i årets resultat jf. note	3.450.649	0
Korrektion tidligere år	3.403.153	0
Nettoopskrivninger ultimo	12.601.871	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.701.871	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Teglgården 1 ApS, Gentofte	100%	5.798.069	0
Bel Colle ApS, Gentofte	100%	6.903.802	3.406.649

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendom er indregnet til skønnet dagsværdi på kr. 70 mio pr. 30. juni 2018. Der gøres opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen grundet udsving i ejendomsmarkedet.

5. 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.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 38.232, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 andrager t.kr. 70.000

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 3.740 er deponeret stemmeretten i datterselskabet Bel Colle ApS.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017/18	2016/17
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1