

# **DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS**

Smakkegårdsvej 217  
2820 Gentofte

Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

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

**11/12/2020**

---

**David Tranberg**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS  
Smakkegårdsvej 217  
2820 Gentofte

CVR-nr: 35807438  
Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

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

CVR-nr: 37905305  
P-enhed: 1021632593

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 for DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 11/12/2020

## **Direktion**

David Roed Tranberg

## **Fravalg af revision for det kommende regnskabsår**

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydningen af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Af årsregnskabets note 5 om fortsat drift fremgår det, at selskabets ledelse anser det for muligt for selskabet at fortsætte driften. Det er vor opfattelse, at selskabets begrænsede likviditetsskabelse og størrelsen på den forfaldne kortfristet gæld er så betydelig, at regnskabet ikke kan aflægges under forudsætning af fortsat virksomhed, men bør i overensstemmelse med årsregnskabsloven være udarbejdet under hensyntagen til forventet afvikling, og indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde være ændret i overensstemmelse hermed.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 for regnskabet

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 for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er

gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt straffeloven samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen**

Overtrædelse af momslovgivningen

I strid med momsloven er der i årets løb ikke indsendt momsangivelser til SKAT og den momsrefusion selskabet har modtaget i tidligere år vedrørende byggeriet er ikke angivet eller betalt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Ledelsen har taget skridt til at få efterangivet moms for regnskabsåret.

Hørsholm, 11/12/2020

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har været eje, udvikle og enten sælge eller udleje ejendommen Ørbæksvej 41, Hørsholm.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på t.kr. 21.122. og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en negativ egenkapital på t.kr. 6.857.

I årsrapporten for 2019/20 er følgende betydelige usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab, hvilket ledelsen er opmærksom på.

Ledelsen er af den opfattelse, at det er muligt at fremskaffe den nødvendige likviditet til betaling af den kortfristede gæld, og på denne baggrund aflægges regnskabet efter going concern princippet.

Selskabet har ikke rettidigt fået angivet moms gennem regnskabsåret hvilket skyldes, at ledelsen var af den opfattelse at selskabets momsforpligtelser blev overdraget til køber af selskabets ejendom. Dette er dog ikke tilfældet, hvilket ledelsen blev opmærksom på i forbindelse med udarbejdelsen af regnskabet, og der er taget skridt til at få efterangivet moms for regnskabsåret.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets udløb har selskabet været taget under konkursbehandling. Konkursbehandlingen blev tilbagekaldt den 14. juli 2020

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, 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.

Med henvisning til undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabsloven udarbejdes der ikke koncernregnskab. 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 anskaffelsesværdien 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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>101.797</b>	<b>-143.327</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-78.750
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>101.797</b>	<b>-222.077</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-9.880.964	-13.996.311
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		-7.338.316	-2.081.881
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-5.780.606	-6.720.834
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-22.898.089</b>	<b>-23.021.103</b>
Skat af årets resultat .....	1	1.775.442	4.634.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-21.122.647</b>	<b>-18.387.103</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-10.519.990	-2.081.881
Overført resultat .....		-10.602.657	-16.305.222
<b>I alt .....</b>		<b>-21.122.647</b>	<b>-18.387.103</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi .....	2		

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme .....		0	58.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	157.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>58.157.500</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		50.001	10.619.990
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>50.001</b>	<b>10.619.990</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>50.001</b>	<b>68.777.490</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	0
Andre tilgodehavender .....		750.000	44.800
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>750.000</b>	<b>44.800</b>
Likvide beholdninger .....		1.251	3.002.923
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>751.251</b>	<b>3.047.723</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>801.252</b>	<b>71.825.213</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		0	10.519.990
Overført resultat .....		-6.907.270	3.695.387
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-6.857.270</b>	<b>14.265.377</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	2.725.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>2.725.900</b>
Gæld til banker .....		0	55.118
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		0	48.244.928
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		50.000	4.173.979
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		7.608.522	2.359.911
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.658.522</b>	<b>54.833.936</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.658.522</b>	<b>54.833.936</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>801.252</b>	<b>71.825.213</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat		0
Ændring af udskudt skat	2.725.900	4.634.000
Sambeskatningsbidrag indenfor koncernen	-941.900	0
Regulering vedrørende tidligere år	-8.558	0
	1.775.442	4.634.000

## 2. Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Under tilgodehavende hos tilknyttede selskaber er modregnet negativ indre værdi kr. 2.508.044 vedr Bel Colle ApS.

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	37.934.430	0	315.000
Tilgang	9.407.574	0	0
Afgang	-47.342.004	0	-315.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	20.065.570	0	0
Årets opskrivning	-20.065.570	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	157.500
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	-157.500
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	100.000	0
Korrektion tidligere år	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>
Nettoopskrivninger primo	10.519.990	0
Andel i årets resultat jf. note	-7.338.316	0
Modtaget udbytte	-5.739.719	0
Negativ værdi af Bel Colle ApS modregnet i koncern tilgodehavende	2.508.044	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>-49.999</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.001</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Teglgården 1 ApS, Gentofte	100%	50.000	0
Bel Colle ApS, Gentofte	100%	-3.350.684	-8.180.955

#### 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

I årsrapportern for 2019/20 er følgende betydelige usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab, hvilket ledelsen er opmærksom på.

Ledelsen er af den opfattelse at det er muligt at fremskaffe den nødvendige likviditet til betaling af den korfristede gæld, og på denne baggrund er regnskabet aflagt efter going concern princippet.

## 6. 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.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har indgået leasingkontrakt med udløb i 2020. De samlede leasingforpligtelser andrager t.kr 371.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1