

# DABO Ejendomme ApS

Sadolinsgade 97, 5230 Odense M

CVR-nr. 37 18 48 45

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2021

Dirigent:



Jonas Bolvig





## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledespåtegning                             | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december       | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 7  |
| Balance                                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10 |
| Noter                                      | 11 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DABO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

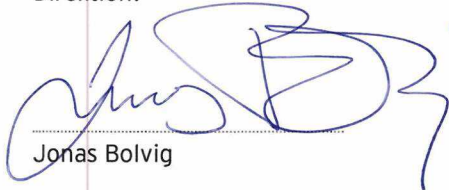
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. april 2021

Direktion:



Jonas Bolvig

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DABO Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DABO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Uafhængighed

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Odense, den 12. april 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid  
statsaut. revisor  
mne31450



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | DABO Ejendomme ApS  |
| Adresse, postnr., by | Sadolinsgade 97, 5230 Odense M  |
| CVR-nr.              | 37 18 48 45   |
| Stiftet              | 23. oktober 2015  |
| Hjemstedskommune     | Odense  |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december  |
| Direktion            | Jonas Bolvig  |
| Revision             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af-, handel med- og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 201 t.kr. mod et overskud på 584 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 469 t.kr.

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver med 4.616 t.kr. pr. 31. december 2020. Selskabets moderselskab QB Invest ApS, hvortil der skyldes 4.003 t.kr. pr. 31. december 2020, har afgivet erklæring om ikke at kræve indfrielse af sit tilgodehavende før likviditeten tillader det.

Selskabets ledelse forventer at kunne betale de kortfristede forpligtelser i takt med, at de forfalder gennem egen indtjening.

### Begivenheder efter balancedagen

Corona-virussen har endnu ikke haft væsentlig indflydelse på DABO Ejendomme ApS' aktiviteter, dertil er derfor ikke indarbejdet følgerne i forventningerne til 2021.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

| Note | kr.  | 2020     | 2019      |
|------|--|----------|-----------|
|      | Bruttofortjeneste                            | 433.414  | 479.245   |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 209.903  | 549.710   |
|      | Resultat før finansielle poster              | 643.317  | 1.028.955 |
| 4    | Finansielle omkostninger                     | -385.352 | -280.135  |
|      | Resultat før skat                            | 257.965  | 748.820   |
| 5    | Skat af årets resultat                       | -56.752  | -164.740  |
|      | Årets resultat                               | 201.213  | 584.080   |
|      | <br>   |          |           |
|      | Forslag til resultatdisponering              |          |           |
|      | Overført resultat                            | 201.213  | 584.080   |
|      |  | 201.213  | 584.080   |



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr.  | 2020       | 2019       |
|------|--|------------|------------|
|      | AKTIVER                                      |            |            |
|      | Anlægsaktiver                                |            |            |
| 6    | Materielle anlægsaktiver                     | 10.294.023 | 10.034.120 |
| 7    | Investerings ejendomme                       | 10.294.023 | 10.034.120 |
|      | Anlægsaktiver i alt                          | 10.294.023 | 10.034.120 |
|      | Omsætningsaktiver                            |            |            |
|      | Tilgodehavender                              |            |            |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0          | 15.604     |
|      | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          | 1.829      | 1.829      |
|      | Andre tilgodehavender                        | 2.008      | 2.008      |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 7.400      | 0          |
|      |  | 11.237     | 19.441     |
|      | Likvide beholdninger                         | 35.594     | 37.654     |
|      | Omsætningsaktiver i alt                      | 46.831     | 57.095     |
|      | AKTIVER I ALT                                | 10.340.854 | 10.091.215 |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2020       | 2019       |
|------|--|------------|------------|
|      | PASSIVER   |            |            |
|      | Egenkapital  |            |            |
|      | Selskabskapital                                    | 50.000     | 50.000     |
|      | Overført resultat                                  | 419.348    | 218.135    |
|      | Egenkapital i alt                                  | 469.348    | 268.135    |
|      | Hensatte forpligtelser                             |            |            |
|      | Udskudt skat                                       | 81.581     | 35.402     |
|      | Hensatte forpligtelser i alt                       | 81.581     | 35.402     |
|      | Gældsforpligtelser                                 |            |            |
| 8    | Langfristede gældsforpligtelser                    |            |            |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 5.121.910  | 5.324.614  |
|      |  | 5.121.910  | 5.324.614  |
|      | Kortfristede gældsforpligtelser                    |            |            |
| 8    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 208.408    | 204.623    |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 4.003.350  | 4.014.357  |
|      | Skyldig selskabsskat                               | 51.109     | 40.536     |
|      | Anden gæld   | 405.148    | 203.548    |
|      |  | 4.668.015  | 4.463.064  |
|      | Gældsforpligtelser i alt                           | 9.789.925  | 9.787.678  |
|      | PASSIVER I ALT                                     | 10.340.854 | 10.091.215 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Finansiering
- 3 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | Selskabskapital | Overført resultat | I alt    |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|----------|
| Egenkapital 1. januar 2019       | 50.000          | -152.248          | -102.248 |
| Ændring i regnskabspraksis       | 0               | -213.697          | -213.697 |
| Overført via resultatdisponering | 0               | 584.080           | 584.080  |
| Egenkapital 1. januar 2020       | 50.000          | 218.135           | 268.135  |
| Overført via resultatdisponering | 0               | 201.213           | 201.213  |
| Egenkapital 31. december 2020    | 50.000          | 419.348           | 469.348  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DABO Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages, såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning og salg af virksomhedens ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Finansiering

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver med 4.616 t.kr. pr. 31. december 2020. Selskabets moderselskab QB Invest ApS, hvortil der skyldes 4.003 t.kr. pr. 31. december 2020, har afgivet erklæring om ikke at kræve indfrielse af sit tilgodehavende før likviditeten tillader det.

Selskabets ledelse forventer at kunne betale de kortfristede forpligtelser i takt med, at de forfalder gennem egen indtjening.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr.  | 2020           | 2019           |
|--|----------------|----------------|
| 4 Finansielle omkostninger                     |                |                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 314.845        | 207.287        |
| Andre finansielle omkostninger                 | 70.507         | 72.848         |
|  | <u>385.352</u> | <u>280.135</u> |
| 5 Skat af årets resultat                       |                |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 10.573         | 40.536         |
| Årets regulering af udskudt skat               | 46.179         | 252.066        |
| Refusion i sambeskatning                       | 0              | -127.862       |
|  | <u>56.752</u>  | <u>164.740</u> |

#### 6 Materielle anlægsaktiver

| kr.                                     | Investeringsejendomme |
|---|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2020                 | 9.873.199             |
| Tilgang i årets løb                     | 50.000                |
| Kostpris 31. december 2020              | <u>9.923.199</u>      |
| Opskrivninger 1. januar 2020            | 160.921               |
| Årets opskrivning                       | 209.903               |
| Opskrivninger 31. december 2020         | <u>370.824</u>        |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>10.294.023</u>     |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 7 Investeringsejendomme

*Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

*Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 10.294.022 pr. 31/12 2020. Den opgjorte dagsværdi i året er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af afkastkravet kan illustreres ved, at der ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 1.029 t.kr. Et fald i afkastkravet på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.287 t.kr. Vi har anvendt et afkastkrav på 4,5% i 2020 (2019: 4,5%).

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.406 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

*Eventualforpligtelser*

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

## 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditgæld er der tinglyst realkreditpantebreve på nom. 6.212 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 10.294 t.kr.