



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DGFB EJENDOMME APS**  
**BORGERGADE 25, 7160 TØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. januar 2022

---

Kaj Kjærgaard Kristensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

DGFB Ejendomme ApS  
Borgergade 25  
7160 Tørring

CVR-nr.: 37 74 79 98  
Stiftet: 25. maj 2016  
Kommune: Hedensted  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kaj Kjærgaard Kristensen

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for DGFB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 17. januar 2022

Direktion:

---

Kaj Kjærgaard Kristensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i DGFB Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for DGFB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 17. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af erhvervsejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin egenkapital og er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne. Selskabets ledelse anser dog selskabet for going concern jf. note.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>435.431</b>	<b>463.317</b>
Af- og nedskrivninger.....		-213.424	-193.132
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>222.007</b>	<b>270.185</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-175.530	-106.119
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>46.477</b>	<b>164.066</b>
Skat af årets resultat.....	2	-10.280	-36.150
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>36.197</b>	<b>127.916</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		36.197	127.916
<b>I ALT</b> .....		<b>36.197</b>	<b>127.916</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		4.000.000	4.147.190
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.228.934	1.345.168
Materielle anlægsaktiver under opførelse.....		12.173.137	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>17.402.071</b>	<b>5.492.358</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.402.071</b>	<b>5.492.358</b>
Udskudte skatteaktiver.....		158.086	168.366
Andre tilgodehavender.....		2.012.130	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>4</b>	<b>2.170.216</b>	<b>168.366</b>
Likvide beholdninger.....		88.920	130.456
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.259.136</b>	<b>298.822</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.661.207</b>	<b>5.791.180</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-638.296	-674.493
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-588.296</b>	<b>-624.493</b>
Gæld til associerede virksomheder.....		12.975.877	6.345.416
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>12.975.877</b>	<b>6.345.416</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		7.141.706	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500	7.500
Gæld, associerede virksomheder.....		375	0
Anden gæld.....		124.045	62.757
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.273.626</b>	<b>70.257</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.249.503</b>	<b>6.415.673</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.661.207</b>	<b>5.791.180</b>
Usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-674.493	-624.493
Forslag til resultatdisponering.....		36.197	36.197
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-638.296</b>	<b>-588.296</b>

## NOTER

		2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....		30.882	0	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		144.648	106.119	
		<b>175.530</b>	<b>106.119</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				
Regulering af udskudt skat.....		10.280	36.150	2
		<b>10.280</b>	<b>36.150</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
				3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse	
Kostpris 1. januar 2021.....	4.415.168	1.775.485	0	
Tilgang.....	0	0	12.173.137	
Afgang.....	0	-102.000	0	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>4.415.168</b>	<b>1.673.485</b>	<b>12.173.137</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	267.978	430.317		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-88.230		
Nedskrivning.....	77.071	0		
Årets afskrivninger .....	70.119	102.464		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>415.168</b>	<b>444.551</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..</b>	<b>4.000.000</b>	<b>1.228.934</b>	<b>12.173.137</b>	
		2021 kr.	2020 kr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>				
Udskudt skatteaktiv.....		114.914	168.366	4
		<b>114.914</b>	<b>168.366</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til associerede virksomheder.....	12.975.877	0	12.975.877	6.345.416
	<b>12.975.877</b>	<b>0</b>	<b>12.975.877</b>	<b>6.345.416</b>

## NOTER

## Note

**Usikkerhed ved going concern**

6

Selskabet har tabt sin egenkapital.

Ledelsen forventer at kunne reetablere egenkapitalen ved egen indtjening over en kortere årrække. Da kapitalejerne fortsat ønsker at understøtte selskabet, har selskabet endvidere den fornødne likviditet.

Selskabets ledelse anser derfor selskabet for værende going concern.

	2021	2020	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DGFB Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-20 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.