

DB Ejendomme Dragør ApS

**Gl. Havn 12
2791 Dragør
CVR-nr. 38 25 32 20**

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. juli 2019
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. januar 2020

Dirch Crilles Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. juli 2019	10
Balance pr. 31. juli 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. juli 2019 for DB Ejendomme Dragør 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. juli 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. juli 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 25. januar 2020

Direktion

Dirch Crilles Petersen
adm. direktør

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DB Ejendomme Dragør ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DB Ejendomme Dragør ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. juli 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. juli 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har tabt hele egenkapitalen. Sidste år blev der givet den ansøgte byggetilladelse. Dette har dog endnu ikke generet positive resultater og likviditetsflow endnu, da bygningen ikke er opført. Det er dog ledelsens vurdering, at driften i selskabet næste år, grundet færdiggørelsen af bygningen, vil begynde at give et positivt afkast fremadrettet. Årsregnskabet er på denne baggrund udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

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

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

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

København, den 25. januar 2020

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33231

Selskabsoplysninger

Selskabet	DB Ejendomme Dragør ApS Gl. Havn 12 2791 Dragør CVR-nr.: 38 25 32 20 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. juli 2019 Stiftet: 13. december 2016 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemsted: Dragør
Direktion	Dirch Crilles Petersen, adm. direktør
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes tirsdag den 28. januar 2020 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt anden virksomhed i forbindelse dermed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 86.956, og selskabets balance pr. 31. juli 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 321.290.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets ledelse henviser til note 1 "Usikkerhed om fortsat drift (going concern)", hvori selskabets ledelse redegør for selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse har som følge heraf, underskrevet en tilbagetrædelseserklæring for dets tilgodehavende. Selskabet har også opnået fremmedfinansiering til opførelse af ejendommen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Ejendomme Dragør ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, for den periode den vedrører og hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. juli 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab		-107.947	-260.967
Finansielle omkostninger		-3.517	-1.377
Resultat før skat		-111.464	-262.344
Skat af årets resultat		24.508	0
Årets resultat		-86.956	-262.344
Overført resultat		-86.956	-262.344
		-86.956	-262.344

Balance pr. 31. juli 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse		700.000	0
Materielle anlægsaktiver	2	<u>700.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>700.000</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		175.000	0
Selskabsskat		24.508	0
Periodeafgrænsningsposter		0	8.925
Tilgodehavender		<u>199.508</u>	<u>8.925</u>
Likvide beholdninger		<u>404</u>	<u>67</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>199.912</u>	<u>8.992</u>
Aktiver i alt		<u><u>899.912</u></u>	<u><u>8.992</u></u>

Balance pr. 31. juli 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-371.290</u>	<u>-284.334</u>
Egenkapital	3	<u>-321.290</u>	<u>-234.334</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.038.686	97.577
Gæld til tilknyttede virksomheder		166.766	138.249
Anden gæld		<u>15.750</u>	<u>7.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.221.202</u>	<u>243.326</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.221.202</u>	<u>243.326</u>
Passiver i alt		<u>899.912</u>	<u>8.992</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets drift er ikke forbundet med særlige eller væsentlige risici. Dog har selskabets drift i det forgangne regnskabsår været præget af svigtende omsætning uden tilsvarende mulighed for reduktion af omkostninger i samme omfang.

Selskabet fik sidste år den fornødne byggetilladelse til opførelse af bygning på den lejede grund. Opstarten af byggeriet er derfor begyndt i år. Der har derfor ikke været mulighed for at leje bygningen ud, da den har været under opførelse.

Når bygningen er færdigbygget er det dog fortsat ledelsens forventning, at selskabet over en årrække vil kunne retabelere egenkapitalen ved egen indtjening.

På baggrund af ovennævnte forhold er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb	<u>700.000</u>
Kostpris ultimo	<u>700.000</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>700.000</u></u>

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	-284.334	-234.334
Årets resultat	0	-86.956	-86.956
Egenkapital ultimo	50.000	-371.290	-321.290

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

4 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået en entreprisekontrakt med tredjemand, om opførelsen af nybyggeri. for i alt t.kr. 4.404.

Selskabet har pr. 15. juli 2019 indgået aftale omkring lån af i alt t.kr. 2.000.

Restløbetid i 120 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 16.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har indgået operationel lejeaftale med en gennemsnitlig årlig leje på ca. kr. 105.000. Den samlede lejeforpligtelse udgør pr. 31/12-2019 kr. 105.000. Lejeforpligtelserne har en gennemsnitlig restløbetid på 12 måneder.