

**DB Ejendomme Dragør ApS**

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

**Årsrapport for perioden  
1. august 2020 til 31. juli 2021  
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. januar 2022

---

Dirch Crilles Petersen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. august 2020 - 31. juli 2021	9
Balance pr. 31. juli 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 12. januar 2022

### Direktion

Dirch Crilles Petersen  
adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i DB Ejendomme Dragør ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Ejendomme Dragør ApS for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

I tilknytning til vor udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 12. januar 2022

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

Torben Peter Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33231

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	DB Ejendomme Dragør ApS Gl. Havn 12 2791 Dragør  CVR-nr.: 38 25 32 20  Regnskabsperiode: 1. august 2020 - 31. juli 2021 Stiftet: 13. december 2016 Regnskabsår: 5. regnskabsår  Hjemsted: Dragør
<b>Direktion</b>	Dirch Crilles Petersen, adm. direktør
<b>Revisor</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 14. januar 2022 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 2020/21 udviser et underskud på kr. 16.203, og selskabets balance pr. 31. juli 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 545.881.

Selskabet har i lighed med tidligere år, tabt hele selskabskapitalen og selskabets gæld overstiger de bogførte værdier af selskabets aktiver. Gældens størrelse er påvirket af et større mellemværende til moderselskabet. Moderselskabet har underskrevet en tilbagetrædelseserklæring overfor dets tilgodehavende på t.kr. 678. Denne erklæring er gældende i 12 måneder fra regnskabsårets udløb.

Det er ledelsens forventning, at selskabet over en årrække vil kunne reetablere egenkapitalen ved egen indtjening samt afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder de næste 12 måneder frem.

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

### 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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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

#### Bruttofortjeneste

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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 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.

#### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af bygning på lejet grund.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	80 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvider beholdninger i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til nominel værdi.

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

### Resultatopgørelse 1. august 2020 - 31. juli 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>229.794</b>	<b>26.027</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-22.764</u>	<u>-15.769</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>207.030</b>	<b>10.258</b>
Finansielle indtægter		6.810	3.420
Finansielle omkostninger		<u>-230.043</u>	<u>-247.322</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-16.203</b>	<b>-233.644</b>
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>25.256</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-16.203</u></b>	<b><u>-208.388</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-16.203</u>	<u>-208.388</u>
		<b><u>-16.203</u></b>	<b><u>-208.388</u></b>

## Balance pr. 31. juli 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.115.207	5.338.995
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>6.115.207</u>	<u>5.338.995</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.115.207</u>	<u>5.338.995</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.317	40.380
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		85.924	167.568
Andre tilgodehavender		4.372	0
Selskabsskat		26.994	26.994
<b>Tilgodehavender</b>		<u>142.607</u>	<u>234.942</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>102.843</u>	<u>58.244</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>245.450</u>	<u>293.186</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>6.360.657</u></u>	<u><u>5.632.181</u></u>

## Balance pr. 31. juli 2021

	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-595.881</u>	<u>-579.678</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>-545.881</u></b>	<b><u>-529.678</u></b>
Ansvarlig lånekapital		1.600.000	1.855.811
Banker		<u>4.105.944</u>	<u>3.309.935</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>5.705.944</u></b>	<b><u>5.165.746</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	200.000	174.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	56.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		678.423	667.542
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		60.171	59.025
Anden gæld		<u>262.000</u>	<u>38.894</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.200.594</u></b>	<b><u>996.113</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.906.538</u></b>	<b><u>6.161.859</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.360.657</u></b>	<b><u>5.632.181</u></b>
Selskabets finansiering og fortsatte drift	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	-579.678	-529.678
Årets resultat	0	-16.203	-16.203
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>-595.881</b>	<b>-545.881</b>

## Noter

### 1 Selskabets finansiering og fortsatte drift

Selskabet har i lighed med tidligere år, tabt hele selskabskapitalen og selskabets gæld overstiger de bogførte værdier af selskabets aktiver. Gældens størrelse er påvirket af et større mellemværende til moderselskabet. Moderselskabet har underskrevet en tilbagetrædelseserklæring overfor dets tilgodehavende på t.kr. 678. Denne erklæring er gældende i 12 måneder fra regnskabsårets udløb.

Det er ledelsens forventning, at selskabet over en årrække vil kunne reetablere egenkapitalen ved egen indtjening samt afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder de næste 12 måneder frem.

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

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-26.994
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>1.738</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-25.256</b></u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris primo	5.354.764
Tilgang i årets løb	<u>798.976</u>
Kostpris ultimo	<u>6.153.740</u>
Af- og nedskrivninger primo	15.769
Årets afskrivninger	<u>22.764</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>38.533</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>6.115.207</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.030.000	1.800.000	200.000	800.000
Banker	3.309.935	4.105.944	0	0
	<b>5.339.935</b>	<b>5.905.944</b>	<b>200.000</b>	<b>800.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dirch Petersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede huslejeforpligtelse udgør ca. t.kr. 127 pr. 31. juli 2021. Lejeforpligtelsen svarer til 12 måneders husleje.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000, der giver pant i ovenstående ejendom, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.