

DBT Ejendomme ApS

Baggesdamvej 23

Skibsted

9293 Kongerslev

CVR-nr. 40 44 49 04

Årsrapport for 2020

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7. maj 2021

Morten Møller Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	11
Balance pr. 31. december 2020	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for DBT 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongerslev, den 7. maj 2021

Direktion

Morten Møller Hansen
Adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i DBT Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DBT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden 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.

Aalborg, den 7. maj 2021

RéVision+
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38 91 47 66

René Aagesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33212

Selskabsoplysninger

Selskabet

DBT Ejendomme ApS
Baggesdamvej 23
Skibsted
9293 Kongerslev

CVR-nr.: 40 44 49 04

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 30. april 2019

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Morten Møller Hansen, adm. direktør

Revisor

RéVision+
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vandværksvej 2
9280 Storvorde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, udvikling, udlejning og salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 15.171, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 552.222.

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 DBT Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Sammenligningstillene indeholder kun 8 måneder, da selskabet blev stiftet i 2019

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i skøn

Der er sket ændringer på afskrivningsperioden af 3 af selskabets ejendomme. Afskrivningsperioden har i tidligere år været sat til 25 år. Denne er nu ændret, således denne udgør 50 år.

Dette sker med baggrund i den løbende reovering af ejendommen samt afskrivningsperioden på sammenlignelige ejendomme i området. Selskabets ledelse har vurderet med baggrund i kendskabet til lokalområdet. Den beløbsmæssige indvirkning af ændringerne medfører at afskrivninger formindskes med ca. 26 t.kr. pr. år.

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

Opgørelse af goodwill

- Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen ved anskaffelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

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

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	25-50 år	40-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-30 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		268.678	219.039
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-52.761</u>	<u>-48.802</u>
Resultat før finansielle poster		215.917	170.237
Finansielle omkostninger	1	<u>-139.656</u>	<u>-138.590</u>
Resultat før skat		76.261	31.647
Skat af årets resultat	2	<u>-61.090</u>	<u>-28.642</u>
Årets resultat		<u>15.171</u>	<u>3.005</u>
Overført resultat		<u>15.171</u>	<u>3.005</u>
		<u>15.171</u>	<u>3.005</u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Goodwill		37.471	49.961
Immaterielle anlægsaktiver	3	37.471	49.961
Grunde og bygninger		8.779.090	4.325.852
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		29.760	39.680
Materielle anlægsaktiver	4	8.808.850	4.365.532
Anlægsaktiver i alt		8.846.321	4.415.493
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24.000
Andre tilgodehavender		60.000	0
Udskudt skatteaktiv	5	0	27.674
Tilgodehavender		60.000	51.674
Omsætningsaktiver i alt		60.000	51.674
Aktiver i alt		8.906.321	4.467.167

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		484.046	484.046
Overført resultat		18.176	3.005
Egenkapital		<u>552.222</u>	<u>537.051</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	10.734	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>10.734</u>	<u>0</u>
Banker		0	445.438
Gæld til realkreditinstitutter		2.952.235	3.086.758
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.952.235</u>	<u>3.532.196</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	76.800	75.250
Banker		4.277.989	32.142
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.300	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.278
Selskabsskat		22.682	8.250
Anden gæld		840.159	199.569
Deposita		154.200	79.431
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.391.130</u>	<u>397.920</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.343.365</u>	<u>3.930.116</u>
Passiver i alt		<u>8.906.321</u>	<u>4.467.167</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	484.046	3.005	537.051
Årets resultat	0	0	15.171	15.171
Egenkapital 31. december 2020	50.000	484.046	18.176	552.222

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	484.046	0	534.046
Årets resultat	0	0	3.005	3.005
Egenkapital 31. december 2019	50.000	484.046	3.005	537.051

Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>139.656</u>	<u>138.590</u>
	<u>139.656</u>	<u>138.590</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	22.682	8.250
Årets udskudte skat	<u>38.408</u>	<u>20.392</u>
	<u>61.090</u>	<u>28.642</u>
3 Immaterielle anlægsaktiver		
		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2020		<u>62.451</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>62.451</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		12.490
Årets afskrivninger		<u>12.490</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>24.980</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>37.471</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	4.352.244	49.600	4.401.844
Tilgang i årets løb	4.483.589	0	4.483.589
Kostpris 31. december 2020	8.835.833	49.600	8.885.433
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	26.392	9.920	36.312
Årets afskrivninger	30.351	9.920	40.271
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	56.743	19.840	76.583
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	8.779.090	29.760	8.808.850

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	10.734	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	10.734	0
Immaterielle anlægsaktiver	8.245	-785
Materielle anlægsaktiver	-5.335	-26.889
Overført til udskudt skatteaktiv	0	27.674
	10.734	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	0	27.674
Regnskabsmæssig værdi	0	27.674
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:		
0-1 år	0	0
1-5 år	10.734	27.674
>5 år	0	0
Udskudt skat 31. december 2020	10.734	27.674

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	445.438	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.162.008	3.029.035	76.800	2.004.904
	3.607.446	3.029.035	76.800	2.004.904

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pantebrev med i alt 3.276 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 8.779. Der er i samme ejendomme tinglyst ejerpantebrev på 470 t.kr. samt afgiftspantebreve på 474 t.kr.