

# **DBT Ejendomme ApS**

Baggesdamvej 23

Skibsted

9293 Kongerslev

CVR-nr. 40 44 49 04

## **Årsrapport for 2019**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. april 2020

---

Morten Møller Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

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

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 27. april 2020

### Direktion

Morten Møller Hansen  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i DBT Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for DBT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27. april 2020

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 2019

Stiftet: 3. april 2019

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 og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 3.005, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 537.051.

### 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.

### 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 realkreditlån 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### 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	20-50 år	40-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret. Der afskrives ikke på grunde.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Egenkapital

##### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>219.039</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-48.802</u>
Finansielle omkostninger		<u>-138.590</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.647</b>
Skat af årets resultat		<u>-28.642</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.005</u></b>
Overført resultat		<u>3.005</u>
		<b><u>3.005</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Goodwill		49.961
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>49.961</b>
Grunde og bygninger		4.325.852
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		39.680
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>4.365.532</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.415.493</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.000
Udskudt skatteaktiv		27.674
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.674</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>51.674</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.467.167</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overkurs ved emission		484.046
Overført resultat		3.005
<b>Egenkapital</b>	3	<b>537.051</b>
Banker		445.438
Gæld til realkreditinstitutter		3.162.008
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.607.446</b>
Banker		32.142
Gæld til associerede virksomheder		162.778
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.278
Skyldigt sambeskatningsbidrag		8.250
Anden gæld		36.791
Deposita		79.431
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>322.670</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.930.116</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.467.167</b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Noter

### 1 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2019	62.451
Kostpris 31. december 2019	<u>62.451</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0
Årets afskrivninger	<u>12.490</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>12.490</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>49.961</u></u></b>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	3.177.244	0
Tilgang i årets løb	<u>1.175.000</u>	<u>49.600</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>4.352.244</u>	<u>49.600</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	0
Årets afskrivninger	<u>26.392</u>	<u>9.920</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>26.392</u>	<u>9.920</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>4.325.852</u></u></b>	<b><u><u>39.680</u></u></b>

## Noter

### 3 Egenkapital

	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
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>484.046</b>	<b>3.005</b>	<b>537.051</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Morten Møller Hansen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2020 eller senere.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.162, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 4.326.

Til sikkerhed for banklån, tkr 445, er der givet pant i grunde og bygninger på tkr 470, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2019 udgør tkr. 3.498.