



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

Donbæk Ejendom ApS

Sønder Allé 17A, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 40 53 15 99

Årsrapport for 2020/21

(1. oktober 2020 - 30. september 2021)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14 / 10 2021.


Jimmy Donbæk Jensen, dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|---------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Ledelsesberetning m.v. | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. oktober 2020 – 30. september 2021 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 – 10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 – 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Donbæk Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 14. oktober 2021

Direktion:



Jimmy Donbæk Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Donbæk Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Donbæk Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, specifikationer 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille specifikationerne. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 14. oktober 2021

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841

Martin Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Donbæk Ejendom ApS
Sønder Allé 17A
8500 Grenaa
CVR-nr.: 40 53 15 99
Stiftet: 10. maj 2019
Hjemsted: Norddjurs kommune
Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Direktion

Jimmy Donbæk Jensen

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytorv 3
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg, samt udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Donbæk Ejendom ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheder, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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 restværdier:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 10-60 år | 0% |

Restværdierne revurderes løbende.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.400 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. I tilgodehavender fra associerede virksomheder indregnes udbytte fra dattervirksomheder, der forventes deklareret for

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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. Der afsættes ikke udskudt skat på kapitalandele i tilknyttede virksomheder og den goodwill der knytter sig hertil.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| Noter | 2020/21 | 2019/20 17 mdr. |
|---|---------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | 71.464 | 47.651 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -30.851 | -26.473 |
| Resultat før finansielle poster | 40.613 | 21.178 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | -36.611 | -58.550 |
| Resultat før skat | 4.002 | -37.372 |
| Skat af årets resultat | -6.699 | 11.002 |
| Årets resultat | -2.698 | -26.370 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -2.698 | -26.370 |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | 0 | 0 |
| Udbytte for regnskabsåret, inklusiv ekstraordinært udbytte | 0 | 0 |
| Disponeret i alt | -2.698 | -26.370 |
| Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning | 0 | 0 |

Balance

| Noter | 30/9 2021 | 30/9 2020 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Grunde og bygninger | <u>1.386.766</u> | <u>1.417.617</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.386.766</u> | <u>1.417.617</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>1.386.766</u> | <u>1.417.617</u> |
| Udskudt skatteaktiv | <u>0</u> | <u>6.699</u> |
| Tilgodehavende i alt | <u>0</u> | <u>6.699</u> |
| Likvide beholdninger | <u>408</u> | <u>4.403</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>408</u> | <u>11.102</u> |
| Aktiver i alt | <u>1.387.174</u> | <u>1.428.719</u> |

Balance

| Noter | 30/9 2021 | 30/9 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Anpartskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | -33.371 | -30.673 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Egenkapital i alt | 6.629 | 9.327 |
| Gæld til kreditinstitutter (langfristede) | 1.144.018 | 1.180.217 |
| 1 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.144.018 | 1.180.217 |
| 1 Gæld til kreditinstitutter (kortfristede) | 37.121 | 36.572 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 8.000 |
| Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring | 199.406 | 194.603 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 236.527 | 239.175 |
| Gældsforpligtelser i alt | 1.380.545 | 1.419.392 |
| Passiver i alt | 1.387.174 | 1.428.719 |
| 2 Eventualforpligtelser og sikkerheder | | |

Noter**1. Langfristede gældsforpligtelser**

| | Gæld ultimo | Langfristet gæld | Kortfristet gæld | Restgæld efter 5 år |
|----------------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 1.181.139 | 1.144.018 | 37.121 | 1.027.253 |
| | <u>1.181.139</u> | <u>1.144.018</u> | <u>37.121</u> | <u>1.027.253</u> |

2. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for realkreditgæld er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør kr. 1.386.766