
DBS Ejendom ApS

Ejby Industrivej 68, 2600 Glostrup

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 40 60 86 56

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/11 2021

Dan Thomas Bæhring
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for DBS Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 29. november 2021

Direktion

Dan Thomas Bæhring
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i DBS Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DBS Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 29. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne36027

Daniel Lindebæk Hansen
statsautoriseret revisor
mne45340

Selskabsoplysninger

Selskabet

DBS Ejendom ApS
Ejby Industrivej 68
2600 Glostrup

CVR-nr.: 40 60 86 56
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Glostrup

Direktion

Dan Thomas Bæhring

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på DKK 132.968, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 285.779.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og er som konsekvens heraf omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer at kunne retablere egenkapitalen ved egen indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet yderligere forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		342.627	339.658
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-180.600	-180.600
Resultat før finansielle poster		162.027	159.058
Finansielle omkostninger	3	-332.876	-378.447
Resultat før skat		-170.849	-219.389
Skat af årets resultat	4	37.881	47.748
Årets resultat		-132.968	-171.641

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-132.968	-171.641
		-132.968	-171.641

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Grunde og bygninger		6.883.660	7.064.260
Materielle anlægsaktiver		6.883.660	7.064.260
Anlægsaktiver		6.883.660	7.064.260
Udskudt skatteaktiv		6.000	6.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		85.629	47.748
Tilgodehavender		91.629	53.748
Likvide beholdninger		2.746.981	2.745.219
Omsætningsaktiver		2.838.610	2.798.967
Aktiver		9.722.270	9.863.227

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-325.779	-192.811
Egenkapital		-285.779	-152.811
Gæld til realkreditinstitutter		4.306.422	4.525.589
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.388.800	5.181.539
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.695.222	9.707.128
Gæld til realkreditinstitutter	5	220.000	216.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	23.827	22.910
Anden gæld		59.000	60.000
Kortfristede gældsforpligtelser		312.827	308.910
Gældsforpligtelser		10.008.049	10.016.038
Passiver		9.722.270	9.863.227
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har modtaget støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra et søsterselskab og moderselskabet, som heri indestår for at sikre, at selskabet bliver tilført tilstrækkelig med likviditet til at opfylde de løbende forpligtelser. Ligeledes vil søsterselskabet ikke kræve sit mellemværende indfriet førend selskabets likviditet gør dette muligt. På baggrund heraf vurderer ledelsen at betingelserne for at kunne aflægge årsrapporten med fortsat drift for øje er opfyldte.

	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	180.600	180.600
	180.600	180.600
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	208.177	192.806
Andre finansielle omkostninger	124.699	185.641
	332.876	378.447
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-37.881	-47.748
	-37.881	-47.748

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.420.000	3.640.000
Mellem 1 og 5 år	886.422	885.589
Langfristet del	<u>4.306.422</u>	<u>4.525.589</u>
Inden for 1 år	<u>220.000</u>	<u>216.000</u>
	<u>4.526.422</u>	<u>4.741.589</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	5.388.800	5.181.539
Langfristet del	<u>5.388.800</u>	<u>5.181.539</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>23.827</u>	<u>22.910</u>
	<u>5.412.627</u>	<u>5.204.449</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.883.660	7.064.260
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve (Afgiftspantebreve: Pantebrevene indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift) på i alt TDKK 4.112, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.883.660	7.064.260
--	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Eventualforpligtelser		
<p>Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for DBS Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.</p>		
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>6.883.660</u>	<u>7.064.260</u>

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DBS Ejendom ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.