



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DB RETAIL EJENDOMME APS**  
**SPETTRUPVEJ 1A, 8722 HEDENSTED**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. september 2024

---

Hans-Christian Thorup Thomsen

**CVR-NR. 42 17 03 80**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	DB Retail Ejendomme ApS Spettrupvej 1A 8722 Hedensted
	CVR-nr.: 42 17 03 80 Stiftet: 26. februar 2021 Kommune: Hedensted Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Bestyrelse</b>	Hans-Christian Thorup Thomsen, formand Steen Hermansen Jan Hermansen Vinni Hermansen
<b>Direktion</b>	Hans-Christian Thorup Thomsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for DB Retail Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 25. september 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Hans-Christian Thorup Thomsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Hans-Christian Thorup Thomsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Steen Hermansen

\_\_\_\_\_  
Jan Hermansen

\_\_\_\_\_  
Vinni Hermansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

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

Vi har opstillet årsregnskabet for DB Retail Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

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

Aarhus, den 25. september 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i grundstykker og fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning dertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse er opmærksomme på, at egenkapitalen i selskabet er tabt, og forventer egenkapitalen bliver reetableret ved afhændelse af grundstykkerne.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		131.926	229.631
DRIFTSRESULTAT.....		131.926	229.631
Andre finansielle omkostninger.....	1	-392.731	-300.572
RESULTAT FØR SKAT.....		-260.805	-70.941
Skat af årets resultat.....	2	102.912	0
ÅRETS RESULTAT.....		-157.893	-70.941
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-157.893	-70.941
I ALT.....		-157.893	-70.941

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		7.267.999	7.267.999
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>7.267.999</b>	<b>7.267.999</b>
Udskudte skatteaktiver.....		102.912	0
Andre tilgodehavender.....		28.283	4.819
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7.620
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>131.195</b>	<b>12.439</b>
Likvide beholdninger.....		0	475
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.399.194</b>	<b>7.280.913</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.399.194</b>	<b>7.280.913</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-399.643	-241.750
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-359.643</b>	<b>-201.750</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		4.173.753	4.163.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.537.648	3.290.292
Anden gæld.....		27.436	8.732
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.758.837</b>	<b>7.482.663</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>7.758.837</b>	<b>7.482.663</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.399.194</b>	<b>7.280.913</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	3		
<b>Forudsætninger for fortsat drift</b>	4		
<b>Medarbejderforhold</b>	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	40.000	-241.750	-201.750
Forslag til resultatdisponering.....		-157.893	-157.893
<b>Egenkapital 30. juni 2024.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-399.643</b>	<b>-359.643</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	392.731	300.572	1
	<b>392.731</b>	<b>300.572</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	-102.912	0	2
	<b>-102.912</b>	<b>0</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			3
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4 mio kr, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 30. juni 2024 udgør 5,6 mio kr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 4,2 mio kr. pr 30. juni 2024.			
<b>Forudsætninger for fortsat drift</b>			4
Selskabets ledelse er opmærksomme på, at egenkapitalen i selskabet er tabt, og forventer egenkapitalen bliver reetableret ved salg af grundstykkerne.			
<b>Medarbejderforhold</b>			5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DB Retail Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.