



DBS Ejendomme A/S

Rudsgade 43
4291 Ruds Vedby
CVR-nr. 12763387

Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.01.2025

Hans Henrik Nygaard-Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.06.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DBS Ejendomme A/S

Rudsgade 43

4291 Ruds Vedby

CVR-nr.: 12763387

Hjemsted: Ruds Vedby

Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

Bestyrelse

Marianne Nygaard-Petersen, formand

Hans Henrik Nygaard-Petersen

Finn Nygaard-Petersen

Direktion

Hans Henrik Nygaard-Petersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for DBS Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 10.01.2025

Direktion

Hans Henrik Nygaard-Petersen
direktør

Bestyrelse

Marianne Nygaard-Petersen
formand

Hans Henrik Nygaard-Petersen

Finn Nygaard-Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DBS Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DBS Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10.01.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje selskabets ejendom på Sjælland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjensten udgør et underskud på 74 t.kr. mod 290 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør et underskud på 2.032 t.kr. mod et underskud på 1.514 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har i året haft et underskud, som har resulteret i tab af egenkapital. Selskabets fortsatte drift er derfor betinget af, at selskabet fortsat understøttes af moderselskabet DBS Serviceselskabet ApS, hvorfra selskabet har modtaget støtteerklæring gældende for det kommende år, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(73.965)	289.853
Andre finansielle indtægter	2	57	0
Andre finansielle omkostninger	3	(447.460)	(207.173)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(521.368)	82.680
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.083.390)	(2.023.303)
Resultat før skat		(2.604.758)	(1.940.623)
Skat af årets resultat	4	572.593	427.103
Årets resultat		(2.032.165)	(1.513.520)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.032.165)	(1.513.520)
Resultatdisponering		(2.032.165)	(1.513.520)

Balance pr. 30.06.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		7.000.000	7.200.000
Materielle aktiver	5	7.000.000	7.200.000
Anlægsaktiver		7.000.000	7.200.000
Udskudt skat		108.000	0
Andre tilgodehavender		639.582	391.575
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		233.696	335.970
Tilgodehavender		981.278	727.545
Likvide beholdninger		43.856	46.723
Omsætningsaktiver		1.025.134	774.268
Aktiver		8.025.134	7.974.268

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(1.635.160)	397.003
Egenkapital		(1.135.160)	897.003
Udskudt skat		0	275.000
Hensatte forpligtelser		0	275.000
Bankgæld		2.781.434	2.779.518
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.201.395	3.736.760
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.982.829	6.516.278
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	155.571	270.158
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.065	15.000
Anden gæld		829	829
Kortfristede gældsforpligtelser		177.465	285.987
Gældsforpligtelser		9.160.294	6.802.265
Passiver		8.025.134	7.974.268
Usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	397.005	897.005
Årets resultat	0	(2.032.165)	(2.032.165)
Egenkapital ultimo	500.000	(1.635.160)	(1.135.160)

Noter

1 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har i året haft et underskud, som har resulteret i tab af egenkapital. Selskabets fortsatte drift er derfor betinget af, at selskabet fortsat understøttes af moderselskabet DBS Serviceselskabet ApS, hvorfra selskabet har modtaget støtteerklæring gældende for det kommende år, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

2 Andre finansielle indtægter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Renteindtægter i øvrigt	57	0
	57	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	200.131	27.781
Renteomkostninger i øvrigt	247.329	179.392
	447.460	207.173

4 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktuel skat	(189.593)	(44.103)
Ændring af udskudt skat	(383.000)	(383.000)
	(572.593)	(427.103)

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.164.530
Tilgange	1.883.390
Kostpris ultimo	15.047.920
Af- og nedskrivninger primo	(5.964.530)
Årets nedskrivninger	(2.083.390)
Af- og nedskrivninger ultimo	(8.047.920)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.000.000

Selskabets investeringsejendomme består af erhvervsejendomme beliggende i Vestsjælland. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Opgørelsen af

dagsværdi er foretaget på baggrund af ledelsens skøn, som er baseret på kvadratmeterpriser på lignede udlejningsejendomme i området, for sammenlignelige ejendomme. Der er pr. 30.06.2024 anvendt en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 2.214 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Bankgæld	155.571	270.158	2.781.434	2.150.236
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.201.395	0
	155.571	270.158	8.982.829	2.150.236

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med DBS Serviceselskabet ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantsbrev nom. 3.225 t.kr. i ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet fortsat understøttes af moderselskabet, DBS Serviceselskabet ApS, hvorfra selskabet har modtaget støtteerklæring gældende for det kommende år, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations- og produktionsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af godtgørelser under acontoskatteordningen.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt bankrenter.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte

skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.