BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

DBN 2010 APS

Strøybergsvej 4 st., 9000 Aalborg
CVR-nr. 26 77 69 45

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.05.25

Dion Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

DBN 2010 APS
Strøybergsvej 4 st.
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 26 77 69 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Dion Nielsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for DBN 2010 APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. maj 2025

Direktionen

Dion Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i DBN 2010 APS

Vi har opstillet årsregnskabet for DBN 2010 APS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25. maj 2025

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Karin German Jensen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41306

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive finansiering, investering samt køb og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Grunde og bygninger betragtes som investeringsejendomme og måles i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet efter afkastmetoden.
Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,0%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 356. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 37.296 mod DKK 455.637 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.007.248.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	**218.839**	**284.943**
2	Personaleomkostninger	-422	-405.009
	Resultat før dagsværdireguleringer	**218.417**	**-120.066**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-35.450	0
	Resultat af primær drift	**182.967**	**-120.066**
3	Finansielle indtægter	99	1.107.278
4	Finansielle omkostninger	-132.757	-438.383
	Resultat før skat	**50.309**	**548.829**
5	Skat af årets resultat	-13.013	-93.192
	Årets resultat	**37.296**	**455.637**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	37.296	455.637
I alt	**37.296**	**455.637**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Investeringsejendomme	3.911.825	3.947.275
6	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**3.911.825**	**3.947.275**
	Anlægsaktiver i alt	**3.911.825**	**3.947.275**
	Andre tilgodehavender	14.652	0
	Tilgodehavender i alt	**14.652**	**0**
	Likvide beholdninger	**41.981**	**7.946**
	Omsætningsaktiver i alt	**56.633**	**7.946**
	Aktiver i alt	**3.968.458**	**3.955.221**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.882.248	1.844.952
	Egenkapital i alt	**2.007.248**	**1.969.952**
	Hensættelser til udskudt skat	283.741	291.540
	Hensatte forpligtelser i alt	**283.741**	**291.540**
	Selskabsskat	6.812	102.450
	Anden gæld	1.670.657	1.591.279
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.677.469**	**1.693.729**
	Gældsforpligtelser i alt	**1.677.469**	**1.693.729**
	Passiver i alt	**3.968.458**	**3.955.221**

7 Oplysninger om dagsværdi
8 Eventualforpligtelser
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	125.000	1.844.952	1.969.952
Forslag til resultatdisponering	0	37.296	37.296
Saldo pr. 31.12.24	125.000	1.882.248	2.007.248

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Grunde og bygninger betragtes som investeringsejendomme og måles i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet efter afkastmetoden.
Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,0%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 356. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

	2024 DKK	2023 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	402.882
Andre omkostninger til social sikring	422	2.127
I alt	422	405.009
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	99	59.527
Øvrige finansielle indtægter	0	1.047.751
I alt	99	1.107.278

	2024 DKK	2023 DKK

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	132.757	135.354
Øvrige finansielle omkostninger	0	303.029
I alt	132.757	438.383

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	20.812	120.450
Årets regulering af udskudt skat	-7.799	-27.258
I alt	13.013	93.192

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	2.622.098
Kostpris pr. 31.12.24	2.622.098
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	1.325.177
Dagsværdireguleringer i året	-35.450
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	1.289.727
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	3.911.825

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	3.911.825
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-35.450

Grunde og bygninger betragtes som investeringsejendomme og måles i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet efter afkastmetoden.
Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,0%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 356. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af handelsværdien.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.