

**DB Kalundborg ApS**

Elmegade 11 E  
4400 Kalundborg

CVR-nummer 26631785

**Årsrapport**

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. maj 2018

---

Tom Parsner  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

DB Kalundborg ApS  
Elmegade 11 E  
4400 Kalundborg

Hjemstedskommune:

CVR-nummer:

26631785

Regnskabsperiode:

1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Dennis Kim Højlund  
Tom Enøe Parsner

### Revisor

Dansk Revision Herlev  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Lyskær 3A  
2730 Herlev

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for DB Kalundborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, 22. maj 2018

### Direktionen:

Dennis Kim Højlund

Tom Enøe Parsner

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i DB Kalundborg ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Kalundborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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 årsregnskabsloven.

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

Herlev, 22. maj 2018

#### Dansk Revision Herlev

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Kim Pilegaard Melin

Partner, statsautoriseret revisor

mne34580

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsformidlingsvirksomhed i Danbolig-samarbejde, og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed i overensstemmelse med gældende lovgivning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.514.557</b>	<b>3.650</b>
1	Personaleomkostninger	-2.891.168	-2.428
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-41.845	-42
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.581.545</b>	<b>1.180</b>
2	Finansielle indtægter	72	9
3	Finansielle omkostninger	-27.866	1
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.553.751</b>	<b>1.190</b>
4	Skat af årets resultat	-351.816	-263
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.201.935</b>	<b>928</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	1.200.000	900
	Overført resultat	1.935	28
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.201.935</b>	<b>928</b>



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Indretning af lejede lokaler	25.194	42
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.345	33
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>33.539</b>	<b>75</b>
	Deposita	46.540	48
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>46.540</b>	<b>48</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>80.079</b>	<b>123</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	330.509	236
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.064	66
	Andre tilgodehavender	1.790	0
	Periodeafgrænsningsposter	49.904	52
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>412.267</b>	<b>353</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.928.197</b>	<b>1.966</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.340.464</b>	<b>2.320</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.420.543</b>	<b>2.443</b>

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	38.269	36
	Foreslået udbytte	1.200.000	900
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.363.269</b>	<b>1.061</b>
	Hensættelser til udskudt skat	16.827	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>16.827</b>	<b>0</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.000	45
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	191.629	254
	Gæld til tilknyttede virksomheder	269.955	1
	Selskabsskat	337.281	265
	Anden gæld	1.145.581	816
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.040.446</b>	<b>1.381</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.057.273</b>	<b>1.381</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.420.543</b>	<b>2.443</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017	2016
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse</b>		
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo	36.335	9
Årets overførte resultat	1.935	28
<b>Overført resultat</b>	<b>38.269</b>	<b>36</b>
Foreslået udbytte, primo	900.000	480
Udbetaling af udbytte	-900.000	-480
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	900
<b>Foreslået udbytte</b>	<b>1.200.000</b>	<b>900</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.363.269</b>	<b>1.061</b>

Noter	2017	2016	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	2.411.931	2.025
	Pensioner	240.748	155
	Andre omkostninger til social sikring	34.143	35
	Øvrige personaleomkostninger	204.346	214
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>2.891.168</b>	<b>2.428</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	5	4
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægt, tilknyttede virk	0	3
	Renteindtægt, DB Højby ApS	72	0
	Andre finansielle indtægter	0	6
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>72</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter Høilund Holding ApS	5.114	0
	Andre finansielle omkostninger	22.751	-1
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>27.866</b>	<b>-1</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	327.134	265
	Regulering af udskudt skat	16.351	-3
	Regulering af tidl. års skat	8.331	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>351.816</b>	<b>263</b>
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	<b>Lejeforpligtelser</b>		

Selskabet har en lejeforpligtelse på dk. 92.308, da der opsigelse af lejemål er der en opsigelsesperiode på 6 måneder.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Høilund Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2017	2016
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Dennis Høilund

### Direktør

På vegne af: DB Kalundborg ApS

Serienummer: CVR:26631785-RID:48624419

IP: 193.104.202.15

2018-05-23 06:54:55Z

NEM ID 

## Tom Enø Parsner

### Direktør

På vegne af: DB Kalundborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-997896574795

IP: 193.104.202.15

2018-05-24 06:25:55Z

NEM ID 

## Kim Pilegaard Melin

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision Herlev

Serienummer: CVR:28853343-RID:79532087

IP: 188.120.68.54

2018-05-24 20:37:22Z

NEM ID 

## Tom Enø Parsner

### Dirigent

På vegne af: DB Kalundborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-997896574795

IP: 193.104.202.15

2018-05-25 06:11:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JELPX-Q1M71-IJLE-3GNE5-E4MIV-BPSQS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>