

---

# ***DB Kalundborg ApS***

Elmegade 11E, 4400 Kalundborg

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 26 63 17 85

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2017

Dennis Kim Høilund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10
Noter, regnskabspraksis	13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for DB Kalundborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 31. maj 2017

## Direktion

Dennis Kim Høilund

Tom Enøe Parsner

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i DB Kalundborg ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Kalundborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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.

Holbæk, den 31. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DB Kalundborg ApS  
Elmegade 11E  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 26 63 17 85  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Kalundborg

### Direktion

Dennis Kim Høilund  
Tom Enøe Parsner

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for DB Kalundborg ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed i Danbolig-samarbejde, og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed i overensstemmelse med gældende lovgivning.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 927.507, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.061.335.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.616.327</b>	<b>3.231.437</b>
Personaleomkostninger	1	-2.394.593	-2.026.031
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-41.845	-41.846
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.179.889</b>	<b>1.163.560</b>
Finansielle indtægter	3	11.354	190
Finansielle omkostninger	4	-864	-3
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.190.379</b>	<b>1.163.747</b>
Skat af årets resultat	5	-262.872	-274.918
<b>Årets resultat</b>		<b>927.507</b>	<b>888.829</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	480.000
Overført resultat	27.507	408.829
	<b>927.507</b>	<b>888.829</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.394	58.443
Indretning af lejede lokaler		41.990	58.786
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>75.384</b>	<b>117.229</b>
Deposita		47.539	47.111
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>47.539</b>	<b>47.111</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>122.923</b>	<b>164.340</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		235.983	562.285
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.645	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>301.628</b>	<b>562.285</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.966.472</b>	<b>986.992</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.268.100</b>	<b>1.549.277</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.391.023</b>	<b>1.713.617</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		36.335	8.829
Foreslået udbytte for regnskabsåret		900.000	480.000
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1.061.335</b>	<b>613.829</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	476	3.100
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>476</b>	<b>3.100</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.794	42.013
Gæld til tilknyttede virksomheder		812	154.279
Selskabsskat		462.614	276.818
Anden gæld		727.992	623.578
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.329.212</b>	<b>1.096.688</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.329.212</b>	<b>1.096.688</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.391.023</b>	<b>1.713.617</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	8.828	480.000	613.828
Betalt ordinært udbytte	0	0	-480.000	-480.000
Årets resultat	0	27.507	900.000	927.507
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>36.335</b>	<b>900.000</b>	<b>1.061.335</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.099.234	1.734.623
Pensioner	85.851	86.877
Andre omkostninger til social sikring	29.682	27.741
Andre personaleomkostninger	179.826	176.790
	<u>2.394.593</u>	<u>2.026.031</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>5</u>	<u>6</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	41.845	41.846
	<u>41.845</u>	<u>41.846</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	4.115	0
Andre finansielle indtægter	7.239	190
	<u>11.354</u>	<u>190</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	812	0
Andre finansielle omkostninger	52	3
	<u>864</u>	<u>3</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	265.496	276.818
Årets udskudte skat	-2.624	-1.900
	<u>262.872</u>	<u>274.918</u>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	388.189	83.980
Kostpris 31. december	388.189	83.980
Ned- og afskrivninger 1. januar	329.746	25.194
Årets afskrivninger	25.049	16.796
Ned- og afskrivninger 31. december	354.795	41.990
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>33.394</b>	<b>41.990</b>
Afskrives over	5 år	5 år

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita DKK
Kostpris 1. januar	47.111
Tilgang i årets løb	428
Kostpris 31. december	47.539
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>47.539</b>

### 8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	<u>476</u>	<u>3.100</u>
	<b><u>476</u></b>	<b><u>3.100</u></b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 6 mdr.	96.055	95.283
---	--------	--------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Høilund 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DB Kalundborg ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

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

# Noter, regnskabspraksis

## Direkte omkostninger

Direkte omkostninger forbundet med nettoomsætningen indeholder afgifter til Danbolig A/S, samt dokumentationsomkostninger i forbindelse med salg af boliger.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

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

## 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 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år



## **Noter, regnskabspraksis**

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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 ved-

## **Noter, regnskabspraksis**

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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