

# db Helsingør ApS

Hjemstedsadresse: Stengade 45, 3000 Helsingør

CVR-nummer 26 83 46 27

## Årsrapport 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2021

---

Kim Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

## Selskabsoplysninger

Selskabet	db Helsingør ApS Stengade 45 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Kim Nielsen Casper Nielsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	16. oktober 2002
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Bruttofortjeneste	8.898	6.629	6.576	4.261	4.550
Resultat af primær drift	5.900	3.384	3.292	1.131	1.754
Finansielle poster, netto	-41	-15	-270	71	106
Resultat før skat	5.859	3.369	3.021	1.201	1.860
Årets resultat	4.536	2.623	2.329	916	1.437
Anlægsaktiver	1.661	215	263	183	41
Omsætningsaktiver	4.878	4.218	3.875	2.321	3.054
Aktiver i alt	6.539	4.433	4.138	2.504	3.095
Selskabskapital	80	80	80	80	80
Egenkapital	2.316	2.303	2.409	996	1.517
Hensættelser	15	8	4	0	0
Langfristet gæld	763	0	0	0	0
Kortfristet gæld	3.445	2.123	1.725	1.508	1.578
Passiver i alt	6.539	4.433	4.138	2.504	3.095
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	90,2	76,3	79,6	56,7	55,5
Likviditetsgrad	141,6	198,7	224,6	193,5	182,2
Soliditetsgrad	35,4	52,0	58,2	49,0	46,1
Forrentning af egenkapitalen	196,4	111,3	136,8	97,5	140,0

## Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i året bestået af ejendomsformidlingsvirksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for db Helsingør 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør den 3. marts 2021

Direktion

Kim Nielsen

Casper Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i db Helsingør ApS:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for db Helsingør ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

Helsingør, den 3. marts 2021  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne32274

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for db Helsingør ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

## Regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

*Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.*

*Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt va-luarens/ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.*

*Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.*

*Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den lø-bende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.*

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 5 år	Forventet scrapværdi	0%
Indretning af lejede lokaler	10 år	Forventet scrapværdi	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

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

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste	8.897.736	6.628.500
1 Personaleomkostninger	2.948.373	3.199.593
2 Afskrivninger	48.915	44.810
Resultat af primær drift	5.900.448	3.384.097
3 Finansielle omkostninger	41.230	15.225
Resultat før skat	5.859.218	3.368.872
5 Skat af årets resultat	1.323.194	746.106
Årets resultat	4.536.024	2.622.766
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	622.766
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	3.900.000	400.000
Overført til overført resultat	-1.363.976	1.600.000
Disponeret	4.536.024	2.622.766
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb:		
Der er efter regnskabsårets udløb ekstraordinært udloddet kr.	0	1.400.000

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2020	2019
6 Grunde og bygninger	1.375.000	0
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	85.027	89.286
8 Indretning af lejede lokaler	187.779	113.070
Materielle anlægsaktiver	1.647.806	202.356
Deposita	13.434	12.698
Finansielle anlægsaktiver	13.434	12.698
Anlægsaktiver	1.661.240	215.054
Andre tilgodehavender	3.184.966	200.518
Periodeafgrænsningsposter	7.057	12.484
Tilgodehavender	3.192.023	213.002
Likvide beholdninger	1.686.130	4.005.435
Omsætningsaktiver	4.878.153	4.218.437
Aktiver i alt	6.539.393	4.433.491

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	236.024	1.600.000
Foreslået udbytte	2.000.000	622.766
Egenkapital	2.316.024	2.302.766
Hensættelser til udskudt skat	15.378	8.133
Hensatte forpligtelser	15.378	8.133
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	762.585	0
Langfristet gæld	762.585	0
4 Kreditinstitutter i øvrigt	22.901	0
Gæld til associerede virksomheder	1.000.383	0
5 Skyldig selskabsskat	187.645	748.405
Anden gæld	2.234.477	1.374.187
Kortfristet gæld	3.445.406	2.122.592
Gæld i alt	4.207.991	2.122.592
Passiver i alt	6.539.393	4.433.491
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Leasing- og lejeforpligtelser		

---

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	0	2.329.270	2.409.270
Udbetalt udbytte	0	0	-2.329.270	-2.329.270
Årets resultat	0	1.600.000	622.766	2.222.766
Egenkapital 31. december 2019	80.000	1.600.000	622.766	2.302.766
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	1.600.000	622.766	2.302.766
Udbetalt udbytte	0	0	-622.766	-622.766
Årets resultat	0	-1.363.976	2.000.000	636.024
Egenkapital 31. december 2020	80.000	236.024	2.000.000	2.316.024

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
1	Personaleomkostninger		
	Lønninger og gager	2.898.099	3.155.792
	Pensioner	9.540	8.745
	Andre omkostninger til social sikring	40.734	35.056
	Personaleomkostninger i alt	<u>2.948.373</u>	<u>3.199.593</u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
2	Afskrivninger		
	Indretning af lejede lokaler	25.291	15.661
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.624	29.149
		<u>48.915</u>	<u>44.810</u>
3	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger i øvrigt	41.230	15.225
		<u>41.230</u>	<u>15.225</u>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
4 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	644.476	0
Forfald 1-5 år	118.109	0
Forfald inden 1 år	22.901	0
	785.486	0
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	1.287.044	747.802
Ændring af hensættelse til udskudt skat	7.245	4.567
Skat tidligere år	28.905	-6.263
	1.323.194	746.106
6 Investeringejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	0	0
Årets tilgang	1.375.000	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	1.375.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.375.000	0

Måling af selskabets investeringsejendom er opgjort til det samme som anskaffelsessummen. Dagsværdiberegningerne understøtter denne værdiansættelse.

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	909.353	909.353
Årets tilgang	19.365	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	928.718	909.353
Afskrivninger 1. januar	820.067	790.918
Årets afskrivninger	23.624	29.149
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	843.691	820.067
Regnskabsmæssig værdi 31. december	85.027	89.286
8 Indretning af lejede lokaler		
Anskaffelsessum 1. januar	156.607	156.607
Årets tilgang	100.000	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	256.607	156.607
Afskrivninger 1. januar	43.537	27.876
Årets afskrivninger	25.291	15.661
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	68.828	43.537
Regnskabsmæssig værdi 31. december	187.779	113.070

## Noter til årsregnskabet

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med Deas er der stillet en bankgaranti på 57 tkr.

Til sikkerhed for realkreditgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 795 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 1.375. Her ud over er der pant for t.kr. 30 som sikkerhed for driftsomkostninger i ejerforening.

### 10 Leasing- og lejeforpligtelser

Selskabet har indgået leasing og lejeforpligtelser med en løbetid på 18 måneder, og en samlet forpligtelse inkl. retskøbesum på 413 tkr.

### 11 Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke nogen eventualforpligtelser.