

## **DB Ernsø & Thiemke ApS**

Taastrup Hovedgade 103, 2630 Taastrup

**CVR-nr. 28 84 01 79**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. maj 2023

---

Kenneth Thiemke  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for DB Ernsø & Thiemke ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 17. maj 2023

### Direktion

Claus Ernsø

Kenneth Thiemke

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i DB Ernsø & Thiemke ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Ernsø & Thiemke ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

København, den 17. maj 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41287

## Selskabsoplysninger

Selskabet	DB Ernsø & Thiemke ApS Taastrup Hovedgade 103 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 28 84 01 79
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 1. juni 2005
	Hjemsted: Høje-Taastrup
Direktion	Claus Ernsø Kenneth Thiemke
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.361.716, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.117.410.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.633.635</b>	<b>4.361.966</b>
Personaleomkostninger	1	-2.933.769	-3.225.364
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-166.632	-156.766
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-466.766</b>	<b>979.836</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.872.262	268.568
Finansielle indtægter		0	171.963
Finansielle omkostninger		-151.099	-904.654
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.254.397</b>	<b>515.713</b>
Skat af årets resultat	2	107.319	-189.765
<b>Årets resultat</b>		<b>1.361.716</b>	<b>325.948</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.361.716	325.948
		<b>1.361.716</b>	<b>325.948</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.993.682	5.749.993
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		42.020	56.810
Indretning af lejede lokaler		236.508	205.450
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>6.272.210</b>	<b>6.012.253</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	1.752.246	4.515.296
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.752.246</b>	<b>4.515.296</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.024.456</b>	<b>10.527.549</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.278.587	375.778
Andre tilgodehavender		858.657	3.367.668
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		245.594	0
Udskudt skatteaktiv		348.846	241.527
Selskabsskat		138.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	185.167
Periodeafgrænsningsposter		0	6.543
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.869.684</b>	<b>4.176.683</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>164.854</b>	<b>214.279</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.034.538</b>	<b>4.390.962</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.058.994</b>	<b>14.918.511</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.992.410	4.630.694
<b>Egenkapital</b>		<b>6.117.410</b>	<b>4.755.694</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.226.001	4.486.880
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.951.400	2.300.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.177.401</b>	<b>6.786.880</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	260.000	1.976.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.080	94.565
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		74.154	18.865
Selskabsskat		0	161.256
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	104.786
Anden gæld		399.949	1.019.508
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>764.183</b>	<b>3.375.937</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.941.584</b>	<b>10.162.817</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.058.994</b>	<b>14.918.511</b>
Leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	4.630.694	4.755.694
Årets resultat	0	1.361.716	1.361.716
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>5.992.410</b>	<b>6.117.410</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	2.155.850	2.109.656
Pensioner	383.881	794.651
Andre omkostninger til social sikring	52.020	74.352
Andre personaleomkostninger	342.018	246.705
	<b>2.933.769</b>	<b>3.225.364</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	7
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	176.227
Årets udskudte skat	-107.319	13.538
	<b>-107.319</b>	<b>189.765</b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af le- jede lokaler kr.
Kostpris 1. januar	6.829.974	325.148	380.486
Tilgang i årets løb	357.870	0	68.719
Kostpris 31. december	<u>7.187.844</u>	<u>325.148</u>	<u>449.205</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.079.981	268.338	175.036
Årets afskrivninger	114.181	14.790	37.661
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>1.194.162</u>	<u>283.128</u>	<u>212.697</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.993.682</u></b>	<b><u>42.020</u></b>	<b><u>236.508</u></b>

### 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2022 kr.	2021 kr.
Kostpris 1. januar	5.218.205	5.218.205
Tilgang i årets løb	400.000	0
Afgang i årets løb	<u>-1.052.242</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>4.565.963</u>	<u>5.218.205</u>
Værdireguleringer 1. januar	-702.909	-291.309
Årets afgang	549.970	0
Årets resultat	-1.729.396	509.200
Udbytte modtaget	-690.750	-680.168
Afskrivning på goodwill	<u>-240.632</u>	<u>-240.632</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.813.717</u>	<u>-702.909</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.752.246</u></b>	<b><u>4.515.296</u></b>

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
DB Taastrup A/S	Høje Taastrup	80%
DB Ringsted A/S	Høje Taastrup	100%
DB Sorø A/S	Sorø	100%
DB Hedehusene ApS	Høje Taastrup	80%

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.736.880	4.226.001	260.000	3.258.460
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.026.957	1.951.400	0	0
	<b>8.763.837</b>	<b>6.177.401</b>	<b>260.000</b>	<b>3.258.460</b>

### 6 Leje- og leasingforpligtelser

Der er indgået operationelle leasingkontrakter på virksomhedens biler for i alt kr. 6.244 pr. måned. Kontrakterne udløber om 9 måneder.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og frem samt for kildeskat på udbytter, renter m.m.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.226, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.994. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.500, der giver pant i ejendommen Taastrup Hovedgade 103, st. 2630 Taastrup samt ejendommen Rødovrevej 265-lejlighed 3, 2610 Rødovre. Pantsætningen tjener til sikkerhed for både nuværende og fremtidige forpligtelser overfor banken, dels for selskabet og dels for afdelinger, filialer og datterselskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Ernsø & Thiemke ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler 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. Herudover 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af serviceydelser i forbindelse med ejendomssalg, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### 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 gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.