
DB Aarhus City ApS

M. P. Bruuns Gade 11-13, st., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 29 84 97 22

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
30/6 2021

Birgitte Agerskov Bro
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for DB Aarhus City ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. juni 2021

Direktion

Birgitte Agerskov Bro

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DB Aarhus City ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Aarhus City ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 30. juni 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

DB Aarhus City ApS
M. P. Bruuns Gade 11-13, st.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 84 97 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. august 2006
Regnskabsår: 14. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Birgitte Agerskov Bro

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste	2	12.506.723	7.210.236
Personaleomkostninger	3	-11.063.125	-5.840.426
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-565.719</u>	<u>-262.391</u>
Resultat før finansielle poster	2	877.879	1.107.419
Finansielle indtægter	4	57.544	69.202
Finansielle omkostninger	5	<u>-79.206</u>	<u>-218.155</u>
Resultat før skat		856.217	958.466
Skat af årets resultat	6	<u>-280.649</u>	<u>-441.449</u>
Årets resultat		<u>575.568</u>	<u>517.017</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	379.057	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	574.051	0
Overført resultat	<u>-377.540</u>	<u>517.017</u>
	<u>575.568</u>	<u>517.017</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		766.581	925.625
Indretning af lejede lokaler		442.664	266.976
Materielle anlægsaktiver	7	1.209.245	1.192.601
Deposita		380.600	236.000
Finansielle anlægsaktiver		380.600	236.000
Anlægsaktiver		1.589.845	1.428.601
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		224.783	1.047.823
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	2.320.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	871.060
Andre tilgodehavender		1.501.979	0
Periodeafgrænsningsposter		0	5.831
Tilgodehavender		1.726.762	4.244.714
Likvide beholdninger		5.955.478	901.649
Omsætningsaktiver		7.682.240	5.146.363
Aktiver		9.272.085	6.574.964

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		0	377.541
Foreslået udbytte for regnskabsåret		574.051	0
Egenkapital		724.051	527.541
Hensættelse til udskudt skat		0	230.619
Hensatte forpligtelser		0	230.619
Anden gæld		772.542	261.539
Langfristede gældsforpligtelser	8	772.542	261.539
Kreditinstitutter		0	1.011.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser		709.279	1.443.821
Gæld til tilknyttede virksomheder		473.079	0
Selskabsskat		279.586	248.204
Anden gæld	8	6.313.548	2.851.952
Kortfristede gældsforpligtelser		7.775.492	5.555.265
Gældsforpligtelser		8.548.034	5.816.804
Passiver		9.272.085	6.574.964
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	150.000	377.540	0	527.540
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-379.057	0	-379.057
Årets resultat	0	1.517	574.051	575.568
Egenkapital 31. december	150.000	0	574.051	724.051

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed, at eje kapitalandele i ejendomsformidlingsvirksomheder og anden hermed beslægtet virksomhed.

	2020 DKK	2019 DKK
2 Særlige poster		
Modtaget kompensation under COVID-19	363.297	0
	363.297	0
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	9.966.436	5.201.302
Pensioner	625.791	268.707
Andre omkostninger til social sikring	125.305	97.349
Andre personaleomkostninger	345.593	273.068
	11.063.125	5.840.426
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	17	11
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.295	69.202
Andre finansielle indtægter	51.249	0
	57.544	69.202
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	27.940	0
Andre finansielle omkostninger	51.266	218.155
	79.206	218.155

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	511.268	248.204
Årets udskudte skat	-230.619	326.859
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-133.614
	280.649	441.449
7 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	2.147.893	957.793
Tilgang i årets løb	251.038	331.324
Kostpris 31. december	2.398.931	1.289.117
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.222.267	690.817
Årets afskrivninger	410.083	155.636
Ned- og afskrivninger 31. december	1.632.350	846.453
Regnskabsmæssig værdi 31. december	766.581	442.664
Afskrives over	3-5 år	3-5 år

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	772.542	261.539
Langfristet del	772.542	261.539
Øvrig kortfristet gæld	6.313.548	2.851.952
	7.086.090	3.113.491

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Koncernen har anlagt retssag mod en kunde i forbindelse med en formidlingsaftale vedrørende handel af ejendomsselskab. Der er anlagt erstatningssag på TDKK 2.340. Det er uvist, hvornår sagen afsluttes, men det forventes, at honorar for formidling mellem parter afregnes til DB Aarhus City ApS.

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	78.000	78.000
Mellem 1 og 5 år	260.000	279.500
Efter 5 år	0	32.500
	338.000	390.000

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode, indtil 1. januar 2028	3.775.534	4.492.440
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode, indtil 1. maj 2023	946.241	0

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Likvider TDKK 902 (2018: TDKK 115) vedrører indestående på deponeringskonto for salg.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra indkomståret 2012 og frem til 31. august 2020 for sambeskatningskredsen, hvor Kristian Voldsgaard Holding ApS fungerer som administrationselskab.

Herefter hæfter selskabet solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld som indgår i sambeskatning med Agerskov Bro Holding ApS.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Aarhus City ApS for 2020 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 2020 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

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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 huslejedeposita.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtagne acontobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 vedrører 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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