

---

# ***DB Nykøbing Sj. ApS***

Vesterbro 1, 4500 Nykøbing SJ.

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 34 59 89 67

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

Dennis Kim Høilund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for DB Nykøbing Sj. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing, den 31. maj 2017

## Direktion

Dennis Kim Højlund

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i DB Nykøbing Sj. ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Nykøbing Sj. 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 Nykøbing Sj. ApS  
Vesterbro 1  
4500 Nykøbing SJ.

Telefon: Telefon  
Telefax: Telefax

CVR-nr.: 34 59 89 67  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Nykøbing

### Direktion

Dennis Kim Høilund

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for DB Nykøbing Sj. 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 148.659, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 828.581.

## 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>2.447.367</b>	<b>2.473.848</b>
Personaleomkostninger	1	-2.005.211	-1.868.080
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-251.330	-251.331
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>190.826</b>	<b>354.437</b>
Finansielle indtægter	3	5.411	17.884
Finansielle omkostninger	4	-4.343	-1.216
<b>Resultat før skat</b>		<b>191.894</b>	<b>371.105</b>
Skat af årets resultat	5	-43.235	-85.455
<b>Årets resultat</b>		<b>148.659</b>	<b>285.650</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overført resultat	-151.341	-14.350
	<b>148.659</b>	<b>285.650</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Goodwill		781.021	923.025
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>781.021</b>	<b>923.025</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.918	128.878
Indretning af lejede lokaler		26.367	52.733
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>72.285</b>	<b>181.611</b>
Deposita		86.187	84.085
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>86.187</b>	<b>84.085</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>939.493</b>	<b>1.188.721</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		305.845	325.560
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		293.768	464.979
Periodeafgrænsningsposter		0	1.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>599.613</b>	<b>791.789</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>321.732</b>	<b>79.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>921.345</b>	<b>870.789</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.860.838</b>	<b>2.059.510</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		448.581	599.922
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
<b>Egenkapital</b>	9	<b>828.581</b>	<b>979.922</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	85.592	89.679
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>85.592</b>	<b>89.679</b>
Anden gæld		0	39.639
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>0</b>	<b>39.639</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.532	82.964
Selskabsskat		47.322	95.977
Anden gæld	11	817.811	771.329
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>946.665</b>	<b>950.270</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>946.665</b>	<b>989.909</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.860.838</b>	<b>2.059.510</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	599.922	300.000	979.922
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	-151.341	300.000	148.659
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>448.581</b>	<b>300.000</b>	<b>828.581</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.667.170	1.582.856
Pensioner	136.788	97.728
Andre omkostninger til social sikring	31.092	36.207
Andre personaleomkostninger	170.161	151.289
	<b>2.005.211</b>	<b>1.868.080</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	142.004	142.004
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	109.326	109.327
	<b>251.330</b>	<b>251.331</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.291	17.884
Andre finansielle indtægter	120	0
	<b>5.411</b>	<b>17.884</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	730	0
Andre finansielle omkostninger	3.613	1.216
	<b>4.343</b>	<b>1.216</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	47.322	95.857
Årets udskudte skat	-4.087	-10.402
	<b>43.235</b>	<b>85.455</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	1.420.039
Kostpris 31. december	1.420.039
Ned- og afskrivninger 1. januar	497.014
Årets afskrivninger	142.004
Ned- og afskrivninger 31. december	639.018
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>781.021</b>

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	414.798	131.833	546.631
Kostpris 31. december	414.798	131.833	546.631
Ned- og afskrivninger 1. januar	285.920	79.100	365.020
Årets afskrivninger	82.960	26.366	109.326
Ned- og afskrivninger 31. december	368.880	105.466	474.346
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>45.918</b>	<b>26.367</b>	<b>72.285</b>

## 8 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita DKK
Kostpris 1. januar	84.085
Tilgang i årets løb	2.102
Kostpris 31. december	86.187
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>86.187</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2016 DKK	2015 DKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	82.564	69.176
Materielle anlægsaktiver	3.028	18.921
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	1.582
	<u>85.592</u>	<u>89.679</u>

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

## 11 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:

### Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	0	39.639
Langfristet del	<u>0</u>	<u>39.639</u>
Inden for 1 år	0	200.000
Øvrig kortfristet gæld	817.811	571.329
Kortfristet del	<u>817.811</u>	<u>771.329</u>
	<u>817.811</u>	<u>810.968</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Lejeforpligtelser</b>		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 6 mdr.	86.187	211.265

### 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 til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Nykøbing Sj. 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

Serviceydelse 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 til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 immaterielle og 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 moderselskabet og danske søsterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

### 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,

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 udlig-

## Noter til årsregnskabet

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning 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 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 nominal værdi.