

---

# ***DB Nykøbing Sj. ApS***

Nordstrandsvej 52, 4500 Nykøbing SJ.

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 34 59 89 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

Dennis Kim Høilund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing, den 31. maj 2016

## Direktion

Dennis Kim Høilund

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i DB Nykøbing Sj. ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Nykøbing Sj. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Holbæk, den 31. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DB Nykøbing Sj. ApS  
Nordstrandsvej 52  
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 2015 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.

## Hovedaktivitet

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 2015 udviser et overskud på DKK 285.650, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 979.922.

## 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 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	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.473.848</b>	<b>1.907.655</b>
Personaleomkostninger	1	-1.868.080	-1.567.357
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-251.331	-251.331
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>354.437</b>	<b>88.967</b>
Finansielle indtægter	3	17.884	0
Finansielle omkostninger	4	-1.216	-172
<b>Resultat før skat</b>		<b>371.105</b>	<b>88.795</b>
Skat af årets resultat	5	-85.455	-19.325
<b>Årets resultat</b>		<b>285.650</b>	<b>69.470</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overført resultat	-14.350	69.470
	<b>285.650</b>	<b>69.470</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Goodwill		923.025	1.065.029
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>923.025</b>	<b>1.065.029</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		128.878	211.838
Indretning af lejede lokaler		52.733	79.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>181.611</b>	<b>290.938</b>
Deposita		84.085	61.955
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>84.085</b>	<b>61.955</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.188.721</b>	<b>1.417.922</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		325.560	124.225
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		464.979	52.265
Periodeafgrænsningsposter		1.250	17.631
<b>Tilgodehavender</b>		<b>791.789</b>	<b>194.121</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>79.000</b>	<b>1.126.062</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>870.789</b>	<b>1.320.183</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.059.510</b>	<b>2.738.105</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		599.922	614.273
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
<b>Egenkapital</b>	9	<b>979.922</b>	<b>694.273</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	89.679	100.081
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>89.679</b>	<b>100.081</b>
Anden gæld, langfristet del		39.639	233.347
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>39.639</b>	<b>233.347</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.964	129.712
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	677.551
Selskabsskat		95.977	185.930
Anden gæld, kortfristet del		796.329	717.211
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>950.270</b>	<b>1.710.404</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>989.909</b>	<b>1.943.751</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.059.510</b>	<b>2.738.105</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	614.272	0	694.272
Årets resultat	0	-14.350	300.000	285.650
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>599.922</b>	<b>300.000</b>	<b>979.922</b>

# Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.589.356	1.312.745
Pensioner	97.728	85.878
Andre omkostninger til social sikring	36.207	32.979
Andre personaleomkostninger	144.789	135.755
	<b>1.868.080</b>	<b>1.567.357</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	142.004	142.004
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	109.327	109.327
	<b>251.331</b>	<b>251.331</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	17.884	0
	<b>17.884</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.216	172
	<b>1.216</b>	<b>172</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	95.857	32.041
Årets udskudte skat	-10.402	-12.716
	<b>85.455</b>	<b>19.325</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	355.010
Årets afskrivninger	142.004
Ned- og afskrivninger 31. december	497.014
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>923.025</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	202.960	52.733	255.693
Årets afskrivninger	82.960	26.367	109.327
Ned- og afskrivninger 31. december	285.920	79.100	365.020
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>128.878</b>	<b>52.733</b>	<b>181.611</b>

## 8 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita DKK
Kostpris 1. januar	84.085
Kostpris 31. december	84.085
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>84.085</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Egenkapital

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	69.176	59.590
Materielle anlægsaktiver	18.921	36.348
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	1.582	4.143
	<b>89.679</b>	<b>100.081</b>

## 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, langfristet del

Mellem 1 og 5 år	39.639	233.347
Langfristet del	39.639	233.347
Inden for 1 år	200.000	200.000
Øvrig kortfristet gæld	596.329	517.211
Kortfristet del	796.329	717.211
	<b>835.968</b>	<b>950.558</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået aftale om leje af lokaler. Eventualforpligtelsen i forbindelse med aftalt uopsigelighed udgør DKK 170.000. Aftalen er uopsigelig i 1 år.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DB Nykøbing Sj. ApS for 2015 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 2015 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.



# 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 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, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

# Regnskabspraksis

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 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

## **Regnskabspraksis**

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.