

**DB Nykøbing SJ. ApS****Vesterbro 1****4500 Nykøbing Sj.****CVR-nummer 34598967****Årsrapport****1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juni 2022

---

Dennis Kim Højlund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

DB Nykøbing SJ. ApS  
Vesterbro 1  
4500 Nykøbing Sj.

Hjemstedskommune: Odsherred  
CVR-nummer: 34598967  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Direktion

Dennis Kim Højlund

### Revisor

Dansk Revision Ballerup  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Linde Allé 1, 1.  
2750 Ballerup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for DB Nykøbing SJ. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odsherred, 1. juni 2022

**Direktionen:**

Dennis Kim Højlund

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i DB Nykøbing SJ. ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Nykøbing SJ. ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 af årsregnskabet

---

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores videns 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.

Ballerup, 1. juni 2022

### Dansk Revision Ballerup

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Kim Pilegaard Melin  
Partner, statsautoriseret revisor  
mne34580

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsformidlingsvirksomhed i Danbolig-samarbejde og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed i overensstemmelse med gældende lovgivning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.505.707</b>	<b>6.025</b>
1	Personaleomkostninger	-2.914.130	-3.797
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-195.568	-196
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>396.010</b>	<b>2.033</b>
2	Finansielle indtægter	50.441	0
3	Finansielle omkostninger	-27.435	-71
	<b>Resultat før skat</b>	<b>419.015</b>	<b>1.962</b>
4	Skat af årets resultat	-95.500	-440
	<b>Årets resultat</b>	<b>323.515</b>	<b>1.521</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	1.500
	Overført resultat	323.515	21
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>323.515</b>	<b>1.521</b>



Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Goodwill	210.244	380
	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>210.244</b>	<b>380</b>
	Indretning af lejede lokaler	57.051	83
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>57.051</b>	<b>83</b>
	Deposita	96.270	96
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>96.270</b>	<b>96</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>363.565</b>	<b>559</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	86.831	375
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.404.097	838
	Andre tilgodehavender	1.000	76
	Periodeafgrænsningsposter	2.987	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.494.915</b>	<b>1.289</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>95.393</b>	<b>3.627</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.590.307</b>	<b>4.915</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.953.872</b>	<b>5.474</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
6	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	815.356	492
	Foreslået udbytte	0	1.500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>895.356</b>	<b>2.072</b>
	Hensættelser til udskudt skat	44.575	81
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>44.575</b>	<b>81</b>
	Anden gæld	0	407
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>407</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	499.587	1.396
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	132.308	498
	Anden gæld	373.171	971
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.876	49
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.013.942</b>	<b>2.914</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.013.942</b>	<b>3.321</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.953.872</b>	<b>5.474</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	80	492	1.500	2.072
Udbetalt udbytte	0	0	-1.500	-1.500
Årets resultat	0	324	0	324
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>815</b>	<b>0</b>	<b>895</b>

Noter	2021	2020	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	2.399.561	3.152
	Pensioner	347.141	353
	Andre omkostninger til social sikring	30.099	39
	Øvrige personaleomkostninger	137.329	253
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>2.914.130</b>	<b>3.797</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 6 beskæftigede (sidste år 6).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægt, tilknyttede virk	50.441	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>50.441</b>	<b>0</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	0	13
	Andre finansielle omkostninger	27.435	58
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>27.435</b>	<b>71</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	132.308	477
	Regulering af udskudt skat	-36.808	-37
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>95.500</b>	<b>440</b>
<b>5</b>	<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	369.011	315
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.035.087	523
	<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>1.404.097</b>	<b>838</b>
	Af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder TDKK 1.404 efter 1 år.		

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>6 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	80.000	80
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.

#### **7 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	407
--	---	-----

#### **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Høilund Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.

#### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner med videre til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen med videre.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Goodwill

10 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Dennis Kim Højlund

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-701626708905

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-06-08 09:28:47 UTC

NEM ID 

## Kim Pilegaard Melin

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision Holbæk P/S

Serienummer: CVR:28853343-RID:79532087

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-09 06:42:21 UTC

NEM ID 

## Dennis Kim Højlund

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-701626708905

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-06-10 10:28:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CPVSL-DXEPL-NXXQA-SUQ80-0ZASB-IA8GU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>