
DB Aarhus Vest ApS

Silkeborgvej 245, 8230 Åbyhøj

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 36 03 47 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/6 2019

Kristian Voldsgaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for DB Aarhus Vest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. juni 2019

Direktion

Michael Karlsen
direktør

Birgitte Agerskov Bro
direktør

Kristian Voldsgaard
direktør

Bjarke Ankjær
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DB Aarhus Vest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Aarhus Vest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

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.

Aarhus, den 12. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

DB Aarhus Vest ApS
Silkeborgvej 245
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 36 03 47 50
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Michael Karlsen
Birgitte Agerskov Bro
Kristian Voldsgaard
Bjarke Ankjær

Revisor

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på DKK 166.582, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.130.616.

I forhold til selskabets likviditet henvises til note 1, hvoraf det fremgår, at ledelsen har udarbejdet et budget for 2019, som dokumenterer, at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder til betaling.

Budgettet for 2019 er opsat ud fra ledelsens vurdering om forventninger til fremtiden. Da disse er estimeret og indeholder skøn er det ledelsens vurdering, at der er en vis usikkerhed forbundet med det opstillede budget, som danner grundlag for forudsætning om fortsat drift.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret via egen drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		2.280.886	1.719.987
Personaleomkostninger	2	-2.070.488	-1.486.164
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-277.754</u>	<u>-272.710</u>
Resultat før finansielle poster		-67.356	-38.887
Finansielle indtægter	3	8.268	4.246
Finansielle omkostninger		<u>-107.494</u>	<u>-97.992</u>
Resultat før skat		-166.582	-132.633
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-166.582</u>	<u>-132.633</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-166.582</u>	<u>-132.633</u>
		<u>-166.582</u>	<u>-132.633</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Goodwill		800.000	1.000.000
Immaterielle anlægsaktiver	4	800.000	1.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		103.561	181.315
Materielle anlægsaktiver	5	103.561	181.315
Andre tilgodehavender		110.770	110.770
Finansielle anlægsaktiver		110.770	110.770
Anlægsaktiver		1.014.331	1.292.085
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.279	93.787
Igangværende arbejder for fremmed regning		300.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	72.370
Andre tilgodehavender		0	91.514
Periodeafgrænsningsposter		0	59.024
Tilgodehavender		360.279	316.695
Likvide beholdninger		319.802	26.789
Omsætningsaktiver		680.081	343.484
Aktiver		1.694.412	1.635.569

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.180.616	-1.014.034
Egenkapital	6	-1.130.616	-964.034
Kreditinstitutter		500.872	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	500.872	0
Kreditinstitutter	7	865.442	1.459.883
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.301	144.731
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		91.282	53.257
Anden gæld		1.287.131	941.732
Kortfristede gældsforpligtelser		2.324.156	2.599.603
Gældsforpligtelser		2.825.028	2.599.603
Passiver		1.694.412	1.635.569
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets ledelse har udarbejdet budget for 2019, som dokumenterer, at selskabet i det kommende år vil generere overskud. Det er således ledelsens forventning, at selskabet, på baggrund af det godkendte budget for 2019, kan betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Budgettet for 2019 er opsat ud fra ledelsens vurdering om forventninger til fremtiden. Da disse er estimeret og indeholder skøn er det ledelsens vurdering, at der er en vis usikkerhed forbundet med det opstillede budget, som danner grundlag for forudsætning om fortsat drift.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.822.913	1.217.280
Pensioner	89.483	58.515
Andre omkostninger til social sikring	29.866	38.719
Andre personaleomkostninger	<u>128.226</u>	<u>171.650</u>
	<u>2.070.488</u>	<u>1.486.164</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>4</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	4.511	4.246
Andre finansielle indtægter	<u>3.757</u>	<u>0</u>
	<u>8.268</u>	<u>4.246</u>

Noter til årsregnskabet

4 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>2.000.000</u>
Kostpris 31. december	<u>2.000.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.000.000
Årets afskrivninger	<u>200.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>800.000</u>
Afskrives over	<u>10 år</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>373.613</u>
Kostpris 31. december	<u>373.613</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	192.298
Årets afskrivninger	<u>77.754</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>270.052</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>103.561</u>
Afskrives over	<u>2-6 år</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-1.014.034	-964.034
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-166.582</u>	<u>-166.582</u>
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>-1.180.616</u>	<u>-1.130.616</u>

Noter til årsregnskabet

7 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:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	500.872	0
Langfristet del	<u>500.872</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	228.720	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>636.722</u>	1.459.883
Kortfristet del	<u>865.442</u>	<u>1.459.883</u>
	<u>1.366.314</u>	<u>1.459.883</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 6 mdr.	92.744	93.930
---	--------	--------

Andre eventualforpligtelser

Likvider TDKK 250 (2017: TDKK 27) vedrører indestående på deponeringskonti for salg. Der er yderligere reserveret likvider til tinglysningsafgift på TDKK 70.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Aarhus Vest ApS for 2018 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 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 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 aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 2-6 år

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 huslejedeposita, der måles til kostpris.

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 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.

Modtagne acountobetalinge 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 udgifter i de efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.