

---

# ***DB Aarhus Vest ApS***

Silkeborgvej 234, 8230 Åbyhøj

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 36 03 47 50

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/1 2022

Bjarke Ankjær  
Dirigent



**pwc**

# 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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for DB Aarhus Vest 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. januar 2022

## Direktion

Bjarke Ankjær  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i DB Aarhus Vest ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Aarhus Vest ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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.

Aarhus, den 27. januar 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

DB Aarhus Vest ApS  
Silkeborgvej 234  
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 36 03 47 50  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Bjarke Ankjær

## Revisor

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>4.228.082</b>	<b>4.354.279</b>
Personaleomkostninger	3	-2.759.301	-2.669.232
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-281.218</u>	<u>-271.109</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.187.563</b>	<b>1.413.938</b>
Finansielle indtægter	4	1.590	3.699
Finansielle omkostninger		<u>-32.947</u>	<u>-36.138</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.156.206</b>	<b>1.381.499</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-265.213</u>	<u>-313.211</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>890.993</u></b>	<b><u>1.068.288</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	175.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	890.993	1.015.256
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-121.968</u>
	<b><u>890.993</u></b>	<b><u>1.068.288</u></b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Goodwill		200.000	400.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>200.000</b>	<b>400.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.944	10.553
Indretning af lejede lokaler		230.368	302.977
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>232.312</b>	<b>313.530</b>
Deposita		154.500	188.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>154.500</b>	<b>188.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>586.812</b>	<b>902.030</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.048	55.732
Igangværende arbejder for fremmed regning		200.000	200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	28.803
Periodeafgrænsningsposter		59.418	72.326
<b>Tilgodehavender</b>		<b>317.466</b>	<b>356.861</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.764.406</b>	<b>2.366.134</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.081.872</b>	<b>2.722.995</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.668.684</b>	<b>3.625.025</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		890.993	1.015.256
<b>Egenkapital</b>		<b>940.993</b>	<b>1.065.256</b>
Hensættelse til udskudt skat		56.210	34.395
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>56.210</b>	<b>34.395</b>
Anden gæld		0	181.462
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>0</b>	<b>181.462</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	53.303
Gæld til tilknyttede virksomheder		222.611	0
Selskabsskat		243.398	337.250
Anden gæld	8	1.205.472	1.953.359
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.671.481</b>	<b>2.343.912</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.671.481</b>	<b>2.525.374</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.668.684</b>	<b>3.625.025</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.015.256	1.065.256
Betalt ordinært udbytte	0	-1.015.256	-1.015.256
Årets resultat	0	890.993	890.993
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>890.993</b>	<b>940.993</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	2021 DKK	2020 DKK
<b>2 Særlige poster</b>		
Modtaget lønkompensation, Covid-19	0	214.622
	<b>0</b>	<b>214.622</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.454.584	2.418.052
Pensioner	45.750	37.420
Andre omkostninger til social sikring	38.446	48.751
Andre personaleomkostninger	220.521	165.009
	<b>2.759.301</b>	<b>2.669.232</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.590	3.699
	<b>1.590</b>	<b>3.699</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	243.398	337.250
Årets udskudte skat	21.815	-24.818
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	779
	<b>265.213</b>	<b>313.211</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	2.000.000
Kostpris 31. december	2.000.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.600.000
Årets afskrivninger	200.000
Ned- og afskrivninger 31. december	1.800.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>200.000</b>
Afskrives over	10 år

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	373.613	363.044
Kostpris 31. december	373.613	363.044
Ned- og afskrivninger 1. januar	363.060	60.067
Årets afskrivninger	8.609	72.609
Ned- og afskrivninger 31. december	371.669	132.676
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.944</b>	<b>230.368</b>
Afskrives over	2-6 år	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:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	181.462
Langfristet del	0	181.462
Øvrig kortfristet gæld	1.205.472	1.953.359
	<b>1.205.472</b>	<b>2.134.821</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelig intil	1.038.018	1.344.018
-------------------------------------	-----------	-----------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bjarke Ankjær Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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.

Likvider TDKK 209 (2020: TDKK 25) vedrører indestående på deponeringskonti for salg. Der er yderligere reserveret likvider til tinglysningsafgift på TDKK 205 (2020: TDKK 479).

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Aarhus Vest ApS for 2021 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 2021 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder offentlige tilskud.

Offentlige tilskud, f.eks. hjælpepakker, indregnes, når det er rimelig sikkert, at virksomheden overholder betingelserne for at modtage tilskuddet, og det er rimelig sikkert, at virksomheden vil modtage tilskuddet. Tilskuddet indregnes systematisk i resultatopgørelsen over den periode, som det vedrører eller straks, hvis tilskuddet ikke er betinget af afholdelse af fremtidige omkostninger eller investeringer. Offentlige tilskud indregnes som andre driftsindtægter, eller i balancen, såfremt tilskuddet er givet til investering i et aktiv.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 huslejede deposita, 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.



# 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 udgifter i de 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

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