

---

# ***DB Erhverv ApS***

Banegårdspladsen 11, 4., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 37 35 81 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/4 2019

Kenneth Bak Pedersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for DB Erhverv 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. april 2019

## Direktion

Kenneth Bak Pedersen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DB Erhverv ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Erhverv 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.

Aarhus, den 25. april 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DB Erhverv ApS  
Banegårdspladsen 11, 4.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37 35 81 69  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Kenneth Bak Pedersen

### Revisor

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.483.364</b>	<b>6.006.836</b>
Personaleomkostninger	2	-3.513.406	-3.780.860
Andre driftsomkostninger		0	-41.400
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>969.958</b>	<b>2.184.576</b>
Finansielle indtægter	3	1.019	0
Finansielle omkostninger	4	-14.884	-51.736
<b>Resultat før skat</b>		<b>956.093</b>	<b>2.132.840</b>
Skat af årets resultat	5	-223.636	-168.234
<b>Årets resultat</b>		<b>732.457</b>	<b>1.964.606</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	440.000	0
Overført resultat	292.457	1.964.606
	<b>732.457</b>	<b>1.964.606</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Deposita		309.440	297.591
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>309.440</b>	<b>297.591</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>309.440</b>	<b>297.591</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		356.824	1.792.187
Periodeafgrænsningsposter		209.496	11.554
<b>Tilgodehavender</b>		<b>566.320</b>	<b>1.803.741</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.279.343</b>	<b>36.973.046</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.845.663</b>	<b>38.776.787</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.155.103</b>	<b>39.074.378</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		736.001	443.544
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>786.001</b>	<b>493.544</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.841	550
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.841</b>	<b>550</b>
Kreditinstitutter		67	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		191.734	491.475
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.859	116.994
Selskabsskat		221.345	167.684
Anden gæld		1.857.506	37.804.131
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.366.261</b>	<b>38.580.284</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.366.261</b>	<b>38.580.284</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.155.103</b>	<b>39.074.378</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden beslægtet virksomhed.

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.288.502	3.742.901
Pensioner	185.546	20.572
Andre omkostninger til social sikring	34.258	16.877
Andre personaleomkostninger	5.100	510
	<b>3.513.406</b>	<b>3.780.860</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.019	0
	<b>1.019</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	24.387
Andre finansielle omkostninger	14.884	27.349
	<b>14.884</b>	<b>51.736</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	221.345	167.684
Årets udskudte skat	2.291	550
	<b>223.636</b>	<b>168.234</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	443.544	493.544
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-440.000	-440.000
Årets resultat	0	732.457	732.457
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>736.001</b>	<b>786.001</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

	2018 DKK	2017 DKK
Inden for 1 år	50.268	50.268
Mellem 1 og 5 år	96.347	146.615
	<b>146.615</b>	<b>196.883</b>
Huslejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode på 12 måneder	539.850	513.300

### Andre 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.

Likvider TDKK 100 vedrører indeståender på deponeringskonti for salg.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Erhverv 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

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.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen når resultatopgørelsen, der udløser honorar, er indgået og underskrevet af parterne.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 lønafhængige omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af 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 danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita, der måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 nominel værdi.