

---

# ***DB Erhverv ApS***

Banegårdspladsen 11, 4., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2016**

(regnskabsår 11/1 - 31/12)

---

CVR-nr. 37 35 81 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/6 2017

Kenneth Bak Pedersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 11. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. juni 2017

## Direktion

Kenneth Bak Pedersen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i DB Erhverv ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Erhverv ApS for regnskabsåret 11. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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.

## 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 15. juni 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DB Erhverv ApS  
Banegårdspladsen 11, 4.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37 35 81 69  
Regnskabsperiode: 11. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Kenneth Bak Pedersen

### Revisor

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

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for DB Erhverv ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 1.521.062, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.471.062.

Regnskabsåret 2016 har været et opstarts- og etableringsår for DB Erhverv.

Det har været et strategisk valg at investere kraftigt på alle fronter og starte virksomheden med eksperter og erfarne profiler i alle funktioner.

Årets resultat afspejler derfor som forventet store investeringer.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Investeringerne forventes at give afkast i form af et positivt resultat i næste årsregnskab.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 11. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>445.171</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-1.916.620</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.471.449</b>
Finansielle omkostninger		<u>-49.613</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.521.062</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.521.062</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-1.521.062</u>
		<b><u>-1.521.062</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Deposita		296.590
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>296.590</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>296.590</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		533.237
Andre tilgodehavender		41.400
Udskudt skatteaktiv	4	0
Periodeafgrænsningsposter		173.223
<b>Tilgodehavender</b>		<b>747.860</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>389.010</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.136.870</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.433.460</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-1.521.062
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-1.471.062</b>
Kreditinstitutter		768.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser		517.406
Gæld til tilknyttede virksomheder		584.849
Anden gæld		1.034.239
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.904.522</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.904.522</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.433.460</b>
Going concern	1	
Hovedaktivitet		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets ledelse har udarbejdet budgetter for 2017, som dokumenterer, at selskabet i det kommende år vil genere overskud. Selskabet kan således betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Der henvises i øvrigt til ledelsens beretning.

## 2 Personaleomkostninger

	2016 DKK
Lønninger	1.743.528
Pensioner	135.988
Andre omkostninger til social sikring	32.285
Andre personaleomkostninger	4.819
	<u>1.916.620</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>4</u>

## 3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 11. januar	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-1.521.062	-1.521.062
<b>Egenkapital 31. december</b>	<u>50.000</u>	<u>-1.521.062</u>	<u>-1.471.062</u>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>	
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-313.000
Overført til udskudt skatteaktiv	313.000
	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	
Opgjort skatteaktiv	313.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-313.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	46.230
Mellem 1 og 5 år	181.301
	<u>227.531</u>

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 12 mdr. 513.300

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bak Kapital ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Erhverv ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

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

### 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 bortset fra produktionslønninger.

### 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita, der måles til kostpris.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

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

### 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 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 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.