

---

# *db Ebeltoft ApS*

Dalsgårdsvej 3, 8963 Auning

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 39 83 60 33

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/6 2023

Lars Blach  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for db Ebeltoft 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 30. juni 2023

## Direktion

Lars Blach  
Direktør

Simon Freund Jensen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i db Ebeltoft ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for db Ebeltoft ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 C, den 30. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne35804

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

db Ebeltoft ApS  
Dalsgårdsvej 3  
8963 Auning

CVR-nr: 39 83 60 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Syddjurs

**Direktion**

Lars Blach  
Simon Freund Jensen

**Revisor**

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at udøve ejendomsmæglervirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 164.842, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 71.764.

## Kapitalberedskabet

For omtale af kapitalberedskabet det kommende år henvises der til note 1 i regnskabet.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.660.325</b>	<b>6.640.655</b>
Personaleomkostninger	2	-1.703.414	-2.143.327
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-125.000	-125.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-168.089</b>	<b>4.372.328</b>
Finansielle indtægter		0	339
Finansielle omkostninger		-8.861	-37.955
<b>Resultat før skat</b>		<b>-176.950</b>	<b>4.334.712</b>
Skat af årets resultat	3	12.108	-953.615
<b>Årets resultat</b>		<b>-164.842</b>	<b>3.381.097</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.350.000
Overført resultat	-164.842	31.097
	<b>-164.842</b>	<b>3.381.097</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	125.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>125.000</b>
Deposita	5	2.201	2.201
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.201</b>	<b>2.201</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.201</b>	<b>127.201</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.907	0
Andre tilgodehavender		22.966	34.479
Udskudt skatteaktiv		57.499	18.906
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	77.491
<b>Tilgodehavender</b>		<b>86.372</b>	<b>130.876</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>622.525</b>	<b>3.781.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>708.897</b>	<b>3.911.876</b>
<b>Aktiver</b>		<b>711.098</b>	<b>4.039.077</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-121.764	43.078
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.350.000
<b>Egenkapital</b>		<b>-71.764</b>	<b>3.443.078</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		291.825	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>291.825</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		90.000	222.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.015	21.902
Anden gæld		384.022	351.447
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>491.037</b>	<b>595.999</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>782.862</b>	<b>595.999</b>
<b>Passiver</b>		<b>711.098</b>	<b>4.039.077</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	43.078	3.350.000	3.443.078
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.350.000	-3.350.000
Årets resultat	0	-164.842	0	-164.842
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-121.764</b>	<b>0</b>	<b>-71.764</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabet har realiseret et underskud i 2022 på TDKK 165, og egenkapitalen er pr. 31. december 2022 tabt. Aktiviteten i selskabet har været nedadgående i regnskabsåret som følge af bl.a. uroen på rentemarkedet, som har medført en opbremsning på salg af lejligheder og huse i det meste af Danmark, hvilket har medført et pres på selskabets økonomiske situation. Selskabet har realiseret et positivt resultat i Q1 2023 og det er ledelsens forventning at dette fortsætter i resten af 2023, således selskabet via egen drift reetablerer kapitalen. Derudover indestår kapitalejer for likviditet det kommende år, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.477.937	1.878.335
Andre omkostninger til social sikring	98.396	102.894
Andre personaleomkostninger	<u>127.081</u>	<u>162.098</u>
	<b><u>1.703.414</u></b>	<b><u>2.143.327</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	965.646
Årets udskudte skat	-38.593	-12.031
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>26.485</u>	<u>0</u>
	<b><u>-12.108</u></b>	<b><u>953.615</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	500.000
Kostpris 31. december	500.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	375.000
Årets afskrivninger	125.000
Ned- og afskrivninger 31. december	500.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

## 5. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Deposita
	DKK
Kostpris 1. januar	2.201
Kostpris 31. december	2.201
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.201</b>

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt, som kan opsiges med 6 måneders varsel. Den samlede huslejeoplygtelse udgør t.kr. 46 pr. 31. december 2022.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for SILA 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for db Ebeltoft ApS for 2022 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.

Årsregnskabet for 2022 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter ved formidling af salg indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

# Noter til årsregnskabet

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 SILA Holding ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### 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 4 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.