

---

# *db Aalborg ApS*

Hobrovej 420, 9200 Aalborg SV

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 39 89 20 49

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 Aalborg 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.

Aalborg SV, den 30. juni 2023

## Direktion

Lars Blach  
Direktør

Simon Freund Jensen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i db Aalborg ApS

## Afkræftende konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for db Aalborg 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, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke 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 afkræftende konklusion

Selskabet har i regnskabsåret tabt egenkapitalen som følge af betydelige underskud i selskabet. Som følge heraf er selskabet efter vores opfattelse udfordret på kapitalberedskabet. Det er ledelsens forventning at selskabet har den fornødne kapital til rådighed, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Årsrapporten mangler efter vores opfattelse, oplysninger om de forhold, som ledelsen har lagt til grund for forudsætningen om fortsat drift, herunder oplysninger om en eventuel væsentlig usikkerhed, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

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 afkræftende 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", udtrykker vi en afkræftende konklusion om årsregnskabet. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag mangler væsentlige informationer om selskabets evne til at fortsætte driften.

Aarhus C, den 30. juni 2023

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

Steffen Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne35804

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

db Aalborg ApS  
Hobrovej 420  
9200 Aalborg SV

CVR-nr: 39 89 20 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 25. september 2018

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aalborg

## Direktion

Lars Blach  
Simon Freund Jensen

## Revisor

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og eje kapitalandele i selskaber, der har til formål at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 2.444.524, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.045.755.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## 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>Bruttoresultat</b>		<b>-307.152</b>	<b>889.040</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-2.134.984	808.332
Indtægter af kapitalinteresser		0	11.944
Finansielle omkostninger		-2.388	-5.108
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.444.524</b>	<b>1.704.208</b>
Skat af årets resultat	1	0	-194.458
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.444.524</b>	<b>1.509.750</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-303.829	108.332
Overført resultat	-2.140.695	1.418
	<b>-2.444.524</b>	<b>1.509.750</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	2	0	990.773
Kapitalinteresser	3	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>990.773</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>990.773</b>
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	5.542
Tilgodehavender		0	5.542
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.093.455</b>	<b>920.366</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.093.455</b>	<b>925.908</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.093.455</b>	<b>1.916.681</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	303.829
Overført resultat		-2.095.755	44.940
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>-2.045.755</b>	<b>1.798.769</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		419.211	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>419.211</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.111.000	0
Gæld til associerede virksomheder		490.000	0
Anden gæld		118.999	117.912
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.719.999</b>	<b>117.912</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.719.999</b>	<b>117.912</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.093.455</b>	<b>1.916.681</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	303.829	44.940	1.400.000	1.798.769
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.400.000	-1.400.000
Årets resultat	0	-303.829	-2.140.695	0	-2.444.524
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>-2.095.755</b>	<b>0</b>	<b>-2.045.755</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	194.458
	<u>0</u>	<u>194.458</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>2. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	175.000	95.000
Tilgang i årets løb	0	80.000
Kostpris 31. december	<u>175.000</u>	<u>175.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	815.773	207.441
Årets resultat	-1.253.271	808.332
Modtagne udbytter	-450.000	-200.000
Andre reguleringer	68.287	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-819.211</u>	<u>815.773</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>225.000</u>	<u>0</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>419.211</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>0</u>	<u>990.773</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
db Nørresundby ApS	Aalborg	50.000	100%
db Aalborg Syd ApS	Aalborg	50.000	100%
db Aalborg 9000 ApS	Aalborg	40.000	100%
db Aalborg Lejligheder ApS	Aalborg	40.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>3. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	0	500.000
Afgang i årets løb	0	-500.000
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	188.056
Årets afgang	0	-188.056
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### 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

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for db Aalborg 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.

## 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 det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttoresultat

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalinteresser".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalinteresser" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og kapitalinteresserne.

Dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### 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.

### 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, 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.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.