

---

# *db Aalborg Lejligheder ApS*

Hobrovej 420, 9200 Aalborg SV

Årsrapport for  
5. august 2021 - 31. december 2022

---

CVR-nr. 42 58 56 45

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 5. august - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. august 2021 - 31. december 2022 for db Aalborg Lejligheder 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 2021/22.

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 Lejligheder ApS

## Afkræftende konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for db Aalborg Lejligheder ApS for regnskabsåret 5. august 2021 - 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 5. august 2021 - 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 revisorerers 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 revisoreres 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

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 Lejligheder ApS  
Hobrovej 420  
9200 Aalborg SV  
CVR-nr: 42 58 56 45  
Regnskabsperiode: 5. august 2021 - 31. december 2022  
Stiftet: 5. august 2021  
Regnskabsår: 1. 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 væsentligste aktivitet er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 706.904, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 666.904.

## 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 5. august 2021 - 31. december 2022

	Note	2021/22
		DKK 17 måneder
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-87.162</b>
Personaleomkostninger	1	-583.546
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-18.845
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-689.553</b>
Finansielle omkostninger		-17.351
<b>Resultat før skat</b>		<b>-706.904</b>
Skat af årets resultat		0
<b>Årets resultat</b>		<b>-706.904</b>

## Resultatdisponering

	2021/22
	DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-706.904
	<b>-706.904</b>



## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2021/22 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.419
Indretning af lejede lokaler		130.667
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>161.086</b>
Deposita	3	99.675
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>99.675</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>260.761</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.404
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.404</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.404</b>
<b>Aktiver</b>		<b>275.165</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2021/22 DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		-706.904
<b>Egenkapital</b>		<b>-666.904</b>
Kreditinstitutter		299.005
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>299.005</b>
Kreditinstitutter	4	568.576
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.076
Anden gæld		69.412
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>643.064</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>942.069</b>
<b>Passiver</b>		<b>275.165</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 5. august	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-706.904	-706.904
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>-706.904</b>	<b>-666.904</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u> DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	562.520
Andre omkostninger til social sikring	6.032
Andre personaleomkostninger	14.994
	<u>583.546</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> DKK	<u>Indretning af lejede lokaler</u> DKK
Kostpris 5. august	0	0
Tilgang i årets løb	37.385	142.546
Kostpris 31. december	<u>37.385</u>	<u>142.546</u>
Ned- og afskrivninger 5. august	0	0
Årets afskrivninger	6.966	11.879
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.966</u>	<u>11.879</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>30.419</u>	<u>130.667</u>
Afskrives over	<u>3 år</u>	<u>5 år</u>

## 3. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u> DKK
Kostpris 5. august	0
Tilgang i årets løb	99.675
Kostpris 31. december	<u>99.675</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>99.675</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. 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:

	<u>2021/22</u>
	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	0
Mellem 1 og 5 år	299.005
Langfristet del	<u>299.005</u>
Inden for 1 år	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	568.576
Kortfristet del	<u>568.576</u>
	<u><b>867.581</b></u>

## 5. 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. 108 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

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for db Aalborg Lejligheder ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2021/22 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 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.

### 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	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

### 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.

## Noter til årsregnskabet

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

Lån, som lån hos kreditinstitutter, 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 renteomkostning over låneperioden.

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