# DB Vojens ApS

## Vestergade 13, 6500 Vojens

---

## Årsrapport for

## 2024

---

**CVR-nr. 31 49 99 25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2025.

Bent Dall
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

**Påtegninger**

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

4 Selskabsoplysninger

5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

6 Resultatopgørelse

7 Balance

9 Egenkapitalopgørelse

10 Noter

11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for DB Vojens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resul-tatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 7. februar 2025

**Direktion**

Jesper H. Andersen

Bent Dall

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til kapitalejerne i DB Vojens ApS**

**Konklusion**
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DB Vojens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 revisorers 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 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.

**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.

Risskov, den 7. februar 2025

**Martinsen**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

## Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | DB Vojens ApS<br>Vestergade 13<br>6500 Vojens | |
| | CVR-nr.: | 31 49 99 25 |
| | Stiftet: | 20. juni 2008 |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Direktion** | Jesper H. Andersen<br>Bent Dall | |
| **Revision** | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Voldbjergvej 16, 2. sal<br>8240 Risskov | |

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsmæglervirksomhed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | **1.013.908** | **1.642.965** |
| 1 | Personaleomkostninger | -1.048.379 | -1.169.545 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -26.414 | -26.414 |
| | **Resultat før finansielle poster** | **-60.885** | **447.006** |
| | Øvrige finansielle omkostninger | -7.306 | -4.504 |
| | **Resultat før skat** | **-68.191** | **442.502** |
| | Skat af årets resultat | 14.000 | -99.976 |
| | **Årets resultat** | **-54.191** | **342.526** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Udbytte for regnskabsåret | 0 | 300.000 |
| | Overføres til overført resultat | 0 | 42.526 |
| | Disponeret fra overført resultat | -54.191 | 0 |
| | **Disponeret i alt** | **-54.191** | **342.526** |

## Balance 31. december

**Aktiver**

| Note | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **Anlægsaktiver** | | |
| | Grunde og bygninger | 773.135 | 790.550 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 15.730 | 24.729 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 788.865 | 815.279 |
| | Deposita | 3.102 | 3.102 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 3.102 | 3.102 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **791.967** | **818.381** |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 237.820 | 339.461 |
| | Udskudte skatteaktiver | 60.000 | 46.000 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 70.000 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 367.820 | 385.461 |
| | Likvide beholdninger | 261.578 | 572.872 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **629.398** | **958.333** |
| | **Aktiver i alt** | **1.421.365** | **1.776.714** |

## Balance 31. december

**Passiver**

| Note | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| | Virksomhedskapital | 400.200 | 400.200 |
| | Overført resultat | 130.544 | 184.735 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 300.000 |
| | **Egenkapital i alt** | **530.744** | **884.935** |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 65.384 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 47.010 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 23.000 | 90.000 |
| | Selskabsskat | 0 | 24.976 |
| | Anden gæld | 820.611 | 711.419 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 890.621 | 891.779 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **890.621** | **891.779** |
| | **Passiver i alt** | **1.421.365** | **1.776.714** |

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 400.200 | 142.209 | 300.000 | 842.409 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -300.000 | -300.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 42.526 | 300.000 | 342.526 |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 400.200 | 184.735 | 300.000 | 884.935 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -300.000 | -300.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -54.191 | 0 | -54.191 |
| | **400.200** | **130.544** | **0** | **530.744** |

## Noter

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **1.** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Lønninger og gager | 867.895 | 964.591 |
| | Pensioner | 169.000 | 196.150 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 11.484 | 8.804 |
| | | **1.048.379** | **1.169.545** |
| | Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 3 | 2 |

**2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 47 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er udstedt ejerpantebrev på 10 tkr. til ejerlejlighedsforeningen. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Vojens ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste**
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsakti ver.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|---|---|
| Bygninger | 50 år | 10 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

## Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Leasingkontrakter**
Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

**Nedskrivning på anlægsaktiver**
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Finansielle anlægsaktiver**
**Deposita**
Deposita måles til amortiseret kostpris.

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Egenkapital**
**Udbytte**
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat og udskudt skat**
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**
Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.