

# **DB Servicecenter København Vest ApS**

Taastrup Hovedgade 101, 3

2630 Taastrup

CVR-nr. 31848768

## **Årsrapport for 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. marts 2013

---

Kenneth Thiemke  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for DB Servicecenter København Vest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 27. marts 2013

### Direktion

Kenneth Thiemke  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i DB Servicecenter København Vest ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DB Servicecenter København Vest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, den 27. marts 2013

### Mer Revision

FSR - danske revisorer

Merete Jacobsen  
Registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DB Servicecenter København Vest ApS Taastrup Hovedgade 101, 3 2630 Taastrup
CVR-nr.	31848768
Stiftelsesdato	13. november 2008
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Direktion</b>	Kenneth Thiemke, Direktør
<b>Revisor</b>	Mer Revision FSR - danske revisorer Ledreborg Allé 130 i 4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### **Præsentation af virksomheden**

Selskabets aktiviteter er at udøve sagsbehandling for ejendomsmæglere samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har haft underskud i året, hvilket ikke har været tilfredsstillende for ledelsen.

Selskabet har modtaget tilskud (kr. 500.000) fra moderselskabet DB Ernsø & Thiemke ApS.

### **Virksomhedens forventede udvikling**

Ledelsen forventer at der vil være positive resultater i kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for DB Servicecenter København Vest ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 eksisterer på balancedagen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer og serviceydelser indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Indretning af lejede lokaler	10 år	0%

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.726.049</b>	<b>2.174.788</b>
Personaleomkostninger	1	-2.303.923	-2.009.444
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.106	-2.106
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-579.980</b>	<b>163.238</b>
Finansielle indtægter	2	14.073	6.954
Finansielle omkostninger	3	-14.665	-5.045
<b>Resultat før skat</b>		<b>-580.572</b>	<b>165.147</b>
Skat af årets resultat	4	141.592	-11.275
<b>Årets resultat</b>		<b>-438.980</b>	<b>153.872</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-438.980	153.872
		<b>-438.980</b>	<b>153.872</b>

## Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
Indretning af lejede lokaler	5	14.212	16.318
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.212</b>	<b>16.318</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		702.080	321.356
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>702.080</b>	<b>321.356</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>716.292</b>	<b>337.674</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		136.000	71.900
Tilgodehavende selskabsskat		143.171	0
Andre tilgodehavender		0	622.497
<b>Tilgodehavender</b>		<b>279.171</b>	<b>694.397</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>67.374</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>279.171</b>	<b>761.771</b>
<b>Aktiver</b>		<b>995.463</b>	<b>1.099.445</b>

## Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	7	-419.627	19.354
Udbytte for regnskabsåret	8	500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>205.373</b>	<b>144.354</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.553	1.974
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.553</b>	<b>1.974</b>
Gæld til banker		251.029	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.320	176.287
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	109.630
Selskabsskat		0	11.250
Anden gæld		513.188	655.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>786.537</b>	<b>953.117</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>786.537</b>	<b>953.117</b>
<b>Passiver</b>		<b>995.463</b>	<b>1.099.445</b>
Ejerskab	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	12		

## Noter

	2012	2011
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	2.054.438	1.797.335
Pensioner	157.357	107.325
Omkostninger til social sikring	24.201	13.616
Andre personaleomkostninger	67.927	91.168
	<b>2.303.923</b>	<b>2.009.444</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	14.073	6.954
	<b>14.073</b>	<b>6.954</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	14.665	5.045
	<b>14.665</b>	<b>5.045</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat	-143.171	11.250
Udskudt skat	1.579	25
	<b>-141.592</b>	<b>11.275</b>
<b>5. Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris primo	21.055	21.055
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.055</b>	<b>21.055</b>
Af- og nedskrivninger primo	-4.737	-4.737
Årets afskrivninger	-2.106	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-6.843</b>	<b>-4.737</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.212</b>	<b>16.318</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.		
<b>7. Overført resultat</b>		
Saldo primo	19.353	-134.518
Årets tilgang	-438.980	153.872
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-419.627</b>	<b>19.354</b>
<b>8. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Årets tilgang	500.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>

Selskabet har modtaget tilskud (kr. 500.000) fra moderselskabet DB Ernsø & Thiemke ApS.

## Noter

2012

2011

### 9. Ejerskab

Selskabets anparter ejes 100% af DB Ernsø & Thiemke ApS

### 10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for de koncernforbundne selskaber i DB Ernsø & Thiemke ApS er der ydet selvskyldnerkaution for selskabernes samlede bankengagement, pr. statusdagen tkr. 4.970.

Selskabets ejerdirektører i DB Ernsø & Thiemke ApS har kautioneret for koncernens samlede bankengagement.

### 12. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Der er indgået huslejekontrakt angående lejemålet Taastrup Hovedgade 101, 3. sal 2630 Taastrup  
Månedlig leje udgør kr. 14.595 u. moms  
Opsigelsesvarslel - 6 måneder  
Uopsigelig indtil - 01-04-2012