



danbolig a/s  
Sejrøgade 7-9  
2100 København

årsrapport 01. januar – 31. december 2015

CVR - 13186502

Generalforsamling afholdt den 8. marts 2016

*Per Wengenroth*

Per Wengenroth  
Dirigent (Senior jurist – Nordea)

**danbolig**

SAMARBEJDER MED NORDEA

## Indhold

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for danbolig a/s.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

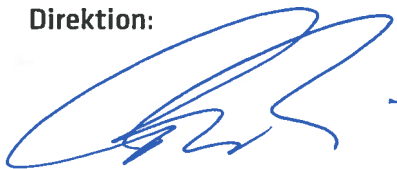
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

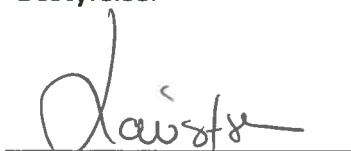
København, den 5. marts 2016

### Direktion:



Per Bie  
Administrerende direktør

### Bestyrelse:



Torben Laustsen  
Formand



Charlotte Gullak Christensen



Ken Adrian



Allan Hansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

Til kapitalejerne i danbolig A/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for danbolig A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

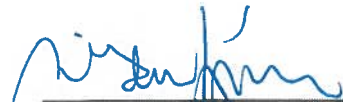
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 5. marts 2016

PricewaterhouseCoopers


Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*



---

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor



---

Benny Voss

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

danbolig a/s

Sejrøgade 7-9, 2100 København

Telefon: 38 400 400

Hjemmeside: [www.danbolig.dk](http://www.danbolig.dk)

E-mail: [info@danbolig.dk](mailto:info@danbolig.dk)

CVR-nr.: 13 18 65 02

Stiftet: 1989

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1/1 - 31/12

### Bestyrelse

Bankdirektør Torben Laustsen (formand)

Adm. direktør Charlotte Gullak Christensen

Områdedirektør Ken Adrian

Ejendomsmægler & valuar Allan Hansen

### Direktion

Adm. direktør Per Bie

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive franchisevirksomhed i forbindelse med omsætningen af fast ejendom.

Selskabet samarbejder med selvstændige ejendomsmæglere, der driver virksomhed for egen regning og risiko.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der var pr. 31. december 2015 tilknyttet 140 fuldtidsåbne butikker til danbolig-kæden (2014: 139 butikker), som primært håndterer kunder inden for privatsegmentet. Derudover er der 6 erhvervsbutikker (2014: 7 butikker).

Selskabets ordinære indtægter optjenes ved mæglerbutikkernes indbetaling af henholdsvis konceptbidrag, internet- og markedsføringsbidrag og omsætningsafhængig afgift. I 2015 er indtægterne fra drift steget med 8% i forhold til 2014, som følge af øget aktivitet i kædens butikker.

For regnskabsåret 2015 realiserede selskabet et resultat efter skat på -2.896 tkr. (2014: -1.413 tkr.). Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets resultat inddækkes over selskabets egenkapital.

Egenkapitalen udgør herefter 6.638 tkr. (2014: 9.534 tkr.).

### Begivenheder efter 31. december 2015.

danbolig a/s har samlet hensat 4 mio.kr. til juridiske tvister. Heraf udgør 3.750 tkr. til at imødegå bødeforlæg fra statsadvokaten (SØIK) i forbindelse med sag om konkurrenceret fra år 2009.

Bødeforlægget fra SØIK var oprindeligt på 5 mio.kr. Eftersom en anden ejendomsmæglerkæde - som er sigtet på samme præmisser i samme sag - har indgået forlig på 3.750 tkr., så er der en stærk forventning om, at tilsvarende forlig bliver tilfældet for danbolig a/s.

Sagen forventes endeligt afsluttet ultimo marts 2016.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for danbolig a/s for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter koncept- og markedsføringsbidrag for de i året fakturerede ydelser til danbolig kædens mæglere vedrørende IT, markedsføring mv.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Direktionen og bestyrelsen har valgt alene at give oplysning om bruttoresultat i årsrapporten for 2015 i henhold til årsregnskabslovens § 32.



### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter Løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring med videre af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagene godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, udbytte, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under a conto skatteordningen med videre.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Nordea Bank Danmark danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der her kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud. Årets skat består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat.

### **Balancen**

#### **Immaterielle og materielle anlægsaktiver**

IT software, hardware, andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Software	3 år
Hardware	3 år
Inventar	5 år

Der forventes ikke restværdi efter udløbet brugstid.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af 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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Såfremt pålidelig dagsværdi ikke kan opgøres ud fra observerbare data er kostpris anvendt. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). 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 samt for betalte a conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de 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.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 Kr.	2014 Kr.
<b>Bruttoresultat</b>		12.912.722	11.213.245
Personaleomkostninger	1	-15.355.462	-13.425.848
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-585.156	-788.804
<b>Resultat af primær drift</b>		-3.027.896	-3.001.407
Finansielle indtægter	2	264.799	1.153.292
Finansielle omkostninger	3	-510	-8.910
<b>Ordinært resultat før skat</b>		-2.763.607	-1.857.025
Skat af ordinært resultat	4	-132.348	444.141
<b>Årets resultat</b>		<u>-2.895.955</u>	<u>-1.412.884</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.895.955	-1.412.884
		<u>-2.895.955</u>	<u>-1.412.884</u>

## Balance

	Note	2015	2014
		Kr.	Kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			
Software	5	15.876	299.568
		<u>15.876</u>	<u>299.568</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	298.009	558.986
		<u>298.009</u>	<u>558.986</u>
<b>Finansielle anlæg</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.392.047	2.175.801
Andre tilgodehavender		369.410	359.700
Udskudt skatteaktiv		11.006	11.006
		<u>1.772.463</u>	<u>2.546.507</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.086.348</u>	<u>3.405.061</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser		1.750.637	281.184
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	491.371
Andre tilgodehavender		1.234.296	2.791.467
Periodeafgrænsningsposter		757.778	2.443.878
		<u>3.742.711</u>	<u>6.007.900</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.742.711</u>	<u>6.007.900</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>12.427.298</u>	<u>7.686.601</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>16.170.009</u>	<u>13.694.501</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>18.256.357</u>	<u>17.099.562</u>

## Balance

	Note	2015	2014
PASSIVER		Kr.	Kr.
Egenkapital	6		
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.137.789	9.033.744
Egenkapital i alt		<u>6.637.789</u>	<u>9.533.744</u>
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser		4.000.000	2.000.000
Hensættelser til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		134.264	1.468.186
Skyldig moms		2.293.512	0
Anden gæld		5.190.752	4.097.632
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.618.568</u>	<u>5.565.818</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.618.568</u>	<u>7.565.818</u>
PASSIVER I ALT		<u>18.256.357</u>	<u>17.099.562</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Noter

	2015	2014
	Kr.	Kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	13.801.426	12.016.553
Pensioner	1.408.484	1.272.551
Andre omkostninger til social sikring	145.552	136.744
	<u>15.355.462</u>	<u>13.425.848</u>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.514
Øvrige renteindtægter	0	17.056
Udbetalt udbytte fra Boligsiden	1.043.079	0
Nettoregulering af aktiepost, Boligsiden a/s	-783.754	1.132.722
Renteindtægter Skat	5.474	0
	<u>264.799</u>	<u>1.153.292</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	5.061
Renteomkostninger, andre	510	217
Renteomkostninger Skat	0	3.632
	<u>510</u>	<u>8.910</u>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Regulering tidligere år	6.231	56.849
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-138.579	325.371
Årets regulering af udskudt skat	0	61.921
	<u>-132.348</u>	<u>444.141</u>

## 5. Materielle og immaterielle anlægsaktiver

	Immaterielle anlægsaktiver	Materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2015	1.536.831	1.208.651
Tilgang	0	40.488
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2015	1.536.831	1.249.139
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.237.263	649.665
Afskrivninger	283.691	301.465
Afskrivninger, afhændede aktiver	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	1.520.954	951.130
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>15.877</b>	<b>298.009</b>

## 6. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2015	500.000	9.033.744	0	9.533.744
Overført i henhold til Resultatdisponering	0	-2.895.955	0	-2.895.955
Saldo 31. december 2015	500.000	6.137.789	0	6.637.789

Aktiekapitalen for 2015 samt de foregående 5 år er uændret.

## 7. Kontraktlige forpligtelser, eventualposter mv.

Selskabet har indgået huslejeaftale, som løber frem til den 30. september 2019 med en forpligtelse på alt 2.720 tkr. i perioden.

Selskabet har en eventualforpligtelse i forbindelse med mæglernes mobiltelefonregninger på 250 tkr. hos teleselskabet "3".

Selskabet er sambeskattet med danske selskaber i Nordea Bank Danmark A/S. Som dattervirksomhed hæfter selskaber ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen.

Tilgodehavende selskabsskat indenfor sambeskatningen udgør pr. 31. december 2015 i alt 283 mio.kr.. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige indkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



## **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed.

## **9. Nærtstående parter**

danbolig a/s nærtstående parter omfatter følgende:

Nordea Bank AB koncernens selskaber samt bestyrelse og direktion.

### **Bestemmende indflydelse**

Overliggende selskaber i Nordea Bank AB koncernen.

### **Transaktioner med nærtstående parter**

Transaktioner med nærtstående parter omfatter samarbejdsaftaler, der alle er indgået på markedsvilkår.

Selskabets gæld hos tilknyttet virksomhed 126 tkr. vedrører sambeskatningsbidrag fra administrationselskabet Nordea Bank Danmark A/S.

Selskabets likvide beholdning er bankkonti hos moderselskabet Nordea Bank Danmark A/S.

### **Ejerforhold**

danbolig a/s indgår i Nordea Bank Danmark koncernen som et 100%-ejet datterselskab af Nordea Bank Danmark A/S. Nordea Bank Danmark A/S indgår i Nordea Bank AB (publ.), koncernen, Stockholm, Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm. Koncernregnskabet kan rekvireres via hjemmesiden: [www.nordea.com](http://www.nordea.com) under menupunktet investor relations <http://www.nordea.com/en/investor-relations/reports-and-presentations/latest-interim-results/index.html>