



Årsrapport 01. januar – 31. december 2019.

danbolig a/s – Sejrøgade 9, st.tv – 2100 København Ø – cvr. nr. 13186502

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling 25. juni 2020

Dirigent: Per Wengenroth –senior legal counsel, Nordea

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Indholdsfortegnelse.

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning.	7
Anvendt regnskabspraksis - årsregnskab 1. januar - 31. december.....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance - aktiver.	13
Balance - passiver.	14
Noter.....	15

Ledelsespåtegning.

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2020

Direktion:

Per Bie
Administrerende direktør

Bestyrelse:

Torben Laustsen
Formand

Mads Skovlund Pedersen
Næstformand

Kamilla Skytte

Allan Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i danbolig a/s

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for danbolig a/s for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 24. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Voss

statsautoriseret revisor

mne15009

Peter Nissen

statsautoriseret revisor

mne33260

Ledelsesberetning.

Selskabsoplysninger

danbolig a/s

Sejrøgade 9, st.tv., 2100 København

Telefon: 38 400 400

Hjemmeside: www.danbolig.dk

E-mail: support@danbolig.dk

CVR-nr.: 13 18 65 02

Stiftet: 1989

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1/1 – 31/12

Bestyrelse

Bestyrelsesformand - Torben Laustsen

Direktør i Nordea (næstformand) – Mads Skovlund Pedersen

Direktør i Nordea Kredit (menigt medlem) – Kamilla Skytte

Ejendomsmægler & valuar (menigt medlem) - Allan Hansen

Direktion

Administrerende direktør Per Bie

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

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 2019 tilknyttet 144 fuldtidsåbne butikker til danbolig-kæden (2018: 146 butikker), som primært håndterer kunder inden for privatsegmentet. Derudover er der 7 erhvervscentre (2018: 6 erhvervscentre).

Selskabets ordinære indtægter optjenes ved mæglerbutikkernes indbetaling af henholdsvis konceptbidrag, internet- og markedsføringsbidrag og omsætningsafhængigt bidrag.

Indtægterne i danbolig a/s har udviklet sig positivt og som forventet i 2019 som følge af en positiv og kontinuerlig udvikling i markedsaktiviteten, som også skaber høj aktivitet i danbolig-kæden. Året 2019 har desuden været præget af en ekstraordinær høj konverteringsaktivitet på realkreditområdet i 2019, som isoleret set har haft en positiv indvirkning på resultatet.

Omkostninger har været marginalt højere end normalt, idet der er afholdt omkostninger i forbindelse med både at udskifte ejerkredse i enkelte butikker – samt tilpasse kæden til nye regler og compliance generelt. Udskiftningen af indehavere har forårsaget en mindre driftsforstyrrelse, som opvejes ved en hurtig tiltræden af nye ejerkredse og markedsområderne har derfor ikke været vakante længe.

Omkostningsfokus- og styring i ordinær drift betyder samlet, at resultatet er som forventet. Selskabet er i 2019 – som planlagt - flyttet tilbage i de gamle domicillokaler, som har været under ombygning, hvilket berører afskrivningerne ganske let.

For regnskabsåret 2019 realiserede danbolig a/s et resultat efter skat på -371 tkr. (2018: +424 tkr.). Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets resultat overføres til selskabets egenkapital.

Egenkapitalen udgør herefter 7.200 tkr. (2018: 7.571 tkr.).

Begivenheder efter 31. december 2019.

Efter regnskabsårets udløb har COVID-19 spredt sig i store dele af verden, og der er ekstraordinær risiko forbundet hermed. Dette kan påvirke danbolig a/s' resultat negativt, men omfanget heraf kendes ikke i skrivende stund.

Som følge af ekstraordinære begivenheder, som indtrådte i regnskabsåret 2019, opstod der usikkerhed omkring selskabets likviditetsbehov, hvorfor moderselskabet bevilgede et kapitaltilskud på 2,5 mio. kr. Kapitaltilskuddet er blevet effektueret pr. 01. april 2020.

Derudover er der ikke indtruffet hændelser efter regnskabsårets udløb, som har betydning for danbolig a/s' finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Anvendt regnskabspraksis - årsregnskab 1. januar - 31. december.

Årsrapporten for danbolig a/s for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 2019 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 modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, udbytte, finansielle omkostninger ved finansiel 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 koncernens danske enheder. 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 hver 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 gældsmetode 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	2019	2018
		Kr.	Kr.
Bruttoresultat		15.846.446	18.249.002
Personaleomkostninger	2	-16.433.373	-17.416.861
Afskrivninger .	6	-83.244	-60.414
Resultat af primær drift		-670.171	771.727
Finansielle indtægter	3	217.896	0
Finansielle omkostninger	4	-74.365	-149.109
Ordinært resultat før skat		-526.640	622.618
Skat af ordinært resultat	5	155.881	-198.252
Årets resultat		<u>-370.759</u>	<u>424.366</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-370.759	424.366
		<u>-370.759</u>	<u>424.366</u>

Balance - aktiver.

	Note	2019	2018
		Kr.	Kr.
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Anlæg, driftsmateriel og inventar - under udførelse		0	375.000
Ombygning af lejede lokaler		249.600	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		502.007	76.472
	6	<u>751.607</u>	<u>451.472</u>
Finansielle anlæg			
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.815.717	1.597.821
Andre finansielle tilgodehavender		427.085	398.803
Udskudt skatteaktiv		26.651	48.989
		<u>2.269.453</u>	<u>2.045.613</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.021.060</u>	<u>2.497.085</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser		12.873.219	11.057.284
Andre tilgodehavender		333.455	1.207.770
Periodeafgrænsningsposter		827.361	1.019.677
Tilgodehavender i alt		<u>14.034.035</u>	<u>13.284.731</u>
Likvide beholdninger		<u>859.009</u>	<u>2.656.488</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.893.044</u>	<u>15.941.219</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>17.914.104</u></u>	<u><u>18.438.304</u></u>

Balance - passiver.

	Note	2019	2018
		Kr.	Kr.
PASSIVER			
Egenkapital	7		
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.700.068	7.070.827
Egenkapital i alt		<u>7.200.068</u>	<u>7.570.827</u>
Hensatte forpligtelser			
Ordinære hensatte forpligtelser		273.600	1.550.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>273.600</u>	<u>1.550.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld		582.778	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>582.778</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.342.580	4.101.676
Anden gæld		3.515.078	5.215.801
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.857.658</u>	<u>9.317.477</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.440.436</u>	<u>10.867.477</u>
PASSIVER I ALT		<u>17.914.104</u>	<u>18.438.304</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter.

1. Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb har COVID-19 spredt sig i store dele af verden og der er ekstraordinær risiko forbundet hermed. Dette kan påvirke danbolig A/S' resultat negativt, men omfanget heraf kendes ikke i skrivende stund.

Som følge af ekstraordinære begivenheder som indtrådte i regnskabsåret 2019 opstod der usikkerhed omkring selskabets likviditetsbehov, hvorfor moderselskabet bevilgede et kapitaltilskud på 2,5 mio. kr. Kapitaltilskuddet er blevet effektueret pr. 01. april 2020.

	2019	2018
	Kr.	Kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	14.753.985	15.723.838
Pensioner	1.546.730	1.560.408
Andre omkostninger til social sikring	132.658	132.615
	<u>16.433.373</u>	<u>17.416.861</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere (norm.)	<u>23</u>	<u>25</u>

3. Finansielle indtægter

Nettoregulering af aktiepost, Boligsiden a/s	217.896	0
	<u>217.896</u>	<u>0</u>

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger bankkonti	74.082	67.067
Renteomkostninger, andre	105	487
Nettoregulering af aktiepost, Boligsiden a/s	0	81.500
Renteomkostninger SKAT	178	55
	<u>74.365</u>	<u>149.109</u>

5. Skat af ordinært resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-178.220	180.082
Årets regulering af udskudt skat	22.338	18.170
	<u>-155.882</u>	<u>198.252</u>

6. Materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>Materielle anlægsaktiver</u>	<u>Ombygning af lejede lokaler</u>	<u>Mat.anlæg under udførelse</u>
Kostpris 1. januar 2019	1.301.230	0	375.000
Tilgang	225.172	158.207	
Ovf. Ved færdiggørelse	275.000	100.000	-375.000
Kostpris 31. december 2019	1.801.402	258.207	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.224.758	0	0
Afskrivninger	74.637	8.607	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	1.299.395	8.607	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	502.007	249.600	0

7. Egenkapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo 1. januar 2019	500.000	7.070.827	7.570.827
Overført i henhold til Resultatdisponering	0	-370.759	-370.759
Saldo 31. december 2019	500.000	6.700.068	7.200.068

Aktiekapitalen for 2019 samt de foregående 5 år er uændret.

8. Kontraktlige forpligtelser, eventualposter mv.

Selskabet har indgået huslejeaftale, som løber frem til den 30. september 2024 med en forpligtelse på i alt 3.953 tkr. i perioden.

Selskabet har en eventualforpligtelse i forbindelse med mæglernes mobiltelefonregninger på 250 tkr. hos et teleselskab.

Selskabet indgår i sambeskatningen med andre selskaber og filialer af Nordea Bank Abp, Finland. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter Pr 31. december 2019 eksisterer der i sambeskatningskredsen et nettotilgodehavende over for SKAT på 352 mio.kr. (2018: nettotilgodehavende på 406 mio.kr.).

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre en hæftelse for selskabet.

De danske Nordea enheder hæfter som helhed ikke overfor andre.

Med hensyn til A-skat, AM bidrag moms og lignende er selskabet registreret sammen med de øvrige filialer i Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp, Finland herunder sammen med størsteparten af de danske datterselskaber i Nordea og selskabet hæfter solidarisk for disse skatter og afgifter.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed.

10. Nærtstående parter

danbolig a/s nærtstående parter omfatter følgende:

Nordea Bank Abp koncernens selskaber samt bestyrelse og direktion.

Transaktioner med nærtstående parter

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

danbolig a/s' tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed (178 tkr.) vedrører sambeskatningsbidrag fra administrationselskabet i den danske sambeskatning.

Selskabets likvide beholdning er bankkonti hos Nordea koncernen.

Ejerforhold og bestemmende indflydelse

danbolig a/s indgår pr. 31/12 2019, som et 100% ejet datterselskab i Nordea Bank Abp, Satamaradankatu 5, 000 20 Helsinki.

Koncernregnskabet kan rekvireres via hjemmesiden: www.nordea.com under menupunktet investor relations:

<http://www.nordea.com/en/investor-relations/reports-and-presentations/latest-interim-results/index.html>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Christian Bie

Adm. direktør

På vegne af: danbolig A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-410727932463

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-06-30 18:08:02Z

NEM ID 

Mads Skovlund Pedersen

Næstformand

På vegne af: danbolig A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-321067571379

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-06-30 18:30:34Z

NEM ID 

Allan Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: danbolig A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-020257004182

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-06-30 20:24:10Z

NEM ID 

Kamilla Hammerich Skytte

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: danbolig A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-586594508882

IP: 158.233.xxx.xxx

2020-07-02 10:34:19Z

NEM ID 

Torben Laustsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: danbolig A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-206964825065

IP: 2.109.xxx.xxx

2020-07-02 19:02:31Z

NEM ID 

Benny Voss

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:74530710

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-07-03 06:23:14Z

NEM ID 

Peter Nissen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:70927887

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-07-03 10:08:03Z

NEM ID 

Per Wengenroth

Dirigent

På vegne af: danbolig A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-512536754076

IP: 158.233.xxx.xxx

2020-07-03 12:59:39Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>