



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

DK Boligsalg ApS

Damhustorvet 5, st.tv., 2610 Rødovre

CVR-nr. 32 05 78 53

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2022.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for DK Boligsalg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 1. december 2022

Direktion

Nete Larsen Barløse

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i DK Boligsalg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DK Boligsalg ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 1. december 2022

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Niels Kristian Tordrup Mørk

statsautoriseret revisor
mne35462

Selskabsoplysninger

Selskabet	DK Boligsalg ApS Damhustorvet 5, st.tv. 2610 Rødovre
	CVR-nr.: 32 05 78 53
	Stiftet: 6. februar 2009
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Nete Larsen Barløse
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød
Dattervirksomhed	NG Bolig ApS, Rødovre

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsmæglervirksomhed med dertilhørende rådgivning samt udlejning og salg af ejendomme til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	1.434.663	1.520.388
1 Personaleomkostninger	-623.217	-643.111
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-141.622	-93.274
Driftsresultat	669.824	784.003
Nedskrivning af finansielle aktiver	-25.301	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-420.149	-254.421
Resultat før skat	224.374	529.582
4 Skat af årets resultat	-79.702	-171.527
Årets resultat	144.672	358.055
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	30.272	245.055
Disponeret i alt	144.672	358.055

Balance 30. juni

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	10.469.862	6.483.092
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.469.862</u>	<u>6.483.092</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	38.300	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>38.300</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.508.162</u>	<u>6.483.092</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.175
7	Udsudte skatteaktiver	3.278	4.000
	Andre tilgodehavender	0	1.849.650
	Periodeafgrænsningsposter	4.500	4.500
	Tilgodehavender i alt	<u>7.778</u>	<u>1.861.325</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.142.812</u>	<u>4.690.112</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.150.590</u>	<u>6.551.437</u>
	Aktiver i alt	<u>14.658.752</u>	<u>13.034.529</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.528.348	3.498.076
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Egenkapital i alt	3.767.748	3.736.076
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	6.430.000	4.100.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.641.294	4.538.959
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.071.294	8.638.959
8 Kortfristet del af langfristet gæld	70.000	70.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	321.326	132.399
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	88.164	0
Selskabsskat	32.980	80.368
Anden gæld	287.240	359.227
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	819.710	659.494
Gældsforpligtelser i alt	10.891.004	9.298.453
Passiver i alt	14.658.752	13.034.529

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	3.253.021	110.600	3.488.621
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	245.055	113.000	358.055
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	3.498.076	113.000	3.736.076
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	30.272	114.400	144.672
	125.000	3.528.348	114.400	3.767.748

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	550.567	572.560
Pensioner	59.200	58.500
Andre omkostninger til social sikring	13.450	12.051
	<u>623.217</u>	<u>643.111</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	141.622	93.274
	<u>141.622</u>	<u>93.274</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.637	0
Andre finansielle omkostninger	418.512	254.421
	<u>420.149</u>	<u>254.421</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	78.980	115.368
Årets regulering af udskudt skat	722	56.000
Regulering af tidligere års skat	0	159
	<u>79.702</u>	<u>171.527</u>

Noter

	30/6 2022	30/6 2021		
5. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. juli 2021	6.845.666	6.956.584		
Tilgang i årets løb	6.436.837	1.321.764		
Afgang i årets løb	-2.326.938	-1.432.682		
Kostpris 30. juni 2022	10.955.565	6.845.666		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-362.574	-331.390		
Årets afskrivninger	-141.622	-93.274		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	18.493	62.090		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	-485.703	-362.574		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	10.469.862	6.483.092		
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Tilgang i årets løb	63.601	0		
Kostpris 30. juni 2022	63.601	0		
Årets nedskrivning	-25.301	0		
Nedskrivninger 30. juni 2022	-25.301	0		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	38.300	0		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos DK Boligsalg ApS
NG Bolig ApS, Rødovre	100 %	53.757	408.756	0
		53.757	408.756	0
7. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. juli 2021			4.000	60.000
Udskudt skat af årets resultat			-722	-56.000
			3.278	4.000

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	6.500.000	70.000	6.430.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.641.294	0	3.641.294	0
	10.141.294	70.000	10.071.294	0

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 6.500 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 10.470 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK Boligsalg 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.

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 fratrukket direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter fakturereret salg af varer og tjenesteydelser. Indregning sker, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, samt modtagne lønrefusioner og fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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

DK Boligsalg ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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.”

Nete Larsen Barløse

Direktør

Serienummer: 3a68357b-f2fd-45fb-88f0-bc1fbd3a0878

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-12-02 17:09:48 UTC



Nete Larsen Barløse

Dirigent

Serienummer: 3a68357b-f2fd-45fb-88f0-bc1fbd3a0878

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-12-02 17:09:48 UTC



Niels Kristian Tordrup Mørk

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:25603908

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-12-04 19:41:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: WB32O-ZDPNV-HQXWY-V8YJ6-D0XVZ-E0E2U

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>