



## Dansk Bolighandel ApS

Danshøjvej 10  
2500 Valby  
CVR-nr. 37885428

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.06.2023

---

**Jesper Preisler Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Dansk Bolighandel ApS

Danshøjvej 10

2500 Valby

CVR-nr.: 37885428

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Jesper Preisler Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Dansk Bolighandel ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13.06.2023

**Direktion**

**Jesper Preisler Jensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Dansk Bolighandel ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dansk Bolighandel ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 13.06.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme med istandsættelse og renovation for øje, samt som bierhverv drift af autoværksted, samt med disse hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 613 t.kr. pr. 31.12.2022. Selskabets resultat er væsentligt påvirket af hvorvidt der er solgt lejligheder i regnskabsåret.

Selskabets egenkapital udgør 1.057 kr. pr. 31.12.2022

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>184.369</b>	<b>39.754</b>
Personaleomkostninger	1	(600.000)	(594.151)
Af- og nedskrivninger		(14.584)	(14.583)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(430.215)</b>	<b>(568.980)</b>
Andre finansielle indtægter		0	24.610
Nedskrivning af finansielle aktiver		(4.190)	(5.159)
Andre finansielle omkostninger		(178.513)	(32.209)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(612.918)</b>	<b>(581.738)</b>
Skat af årets resultat	2	0	83.521
<b>Årets resultat</b>		<b>(612.918)</b>	<b>(498.217)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		58.900	57.200
Overført resultat		(671.818)	(555.417)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(612.918)</b>	<b>(498.217)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	14.584
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>14.584</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.383	29.573
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>25.383</b>	<b>29.573</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.383</b>	<b>44.157</b>
Aktiver bestemt for salg		3.022.662	3.812.769
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3.022.662</b>	<b>3.812.769</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	161.369
Udskudt skat		100.000	100.000
Andre tilgodehavender		0	34.601
Tilgodehavende skat		30.000	18.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>130.000</b>	<b>313.970</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.471</b>	<b>20.948</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.198.133</b>	<b>4.147.687</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.223.516</b>	<b>4.191.844</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		948.251	1.620.069
Forslag til udbytte for regnskabsåret		58.900	57.200
<b>Egenkapital</b>		<b>1.057.151</b>	<b>1.727.269</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	261.693
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.255	14.255
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.091.723	1.257.742
Anden gæld		1.035.387	930.885
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.166.365</b>	<b>2.464.575</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.166.365</b>	<b>2.464.575</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.223.516</b>	<b>4.191.844</b>

Eventualforpligtelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.620.069	57.200	1.727.269
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(57.200)	(57.200)
Årets resultat	0	(671.818)	58.900	(612.918)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>948.251</b>	<b>58.900</b>	<b>1.057.151</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	597.728	591.365
Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.786
	<b>600.000</b>	<b>594.151</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	0	(99.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	15.479
	<b>0</b>	<b>(83.521)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	43.750
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.750</b>
Af- og nedskrivninger primo	(29.166)
Årets afskrivninger	(14.584)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(43.750)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	74.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>74.000</b>
Nedskrivninger primo	(44.427)
Årets nedskrivninger	(4.190)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(48.617)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.383</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
VælgMælger ApS	København	ApS	74

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser og salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Aktiver bestemt for salg**

Aktiver bestemt for salg bestående af investeringsejendomme med videresalg for øje måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til salg.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.