



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

DANSK BOLIGVURDERING APS
H.N. CLAUSENS GADE 11 ST., 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. september 2022

Morten Eriksen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Dansk Boligvurdering ApS H.N. Clausens Gade 11 st. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 40 56 73 64 Stiftet: 6. juni 2019 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Silas From Christensen Victor Ferdinand Gregersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Djurslands Bank Erhverv Nordre Strandvej 57 8240 Risskov
Advokat	Bech Bruun Værkmestergade 2 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Dansk Boligvurdering 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 12. september 2022

Direktion:

Silas From Christensen

Victor Ferdinand Gregersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Dansk Boligvurdering ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dansk Boligvurdering ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 12. september 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er dialog med private kunder i Danmark, som søger rådgivning indenfor finans- og boligrådgivning. Det kan både være indenfor bolig salg, eller konkret finansiel rådgivning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden er i en vækstfase, hvor der fortsat investeres kraftigt i driften. Selskabet havde i dette regnskabsår, budgetteret med samme omsætning som året før, men har samtidig investeret i at udvikle et nyt forretningsben, som igangsættes 1. september 2022. Årets resultat afspejler denne udvikling og er på niveau med det forventede af ledelsen.

Ledelsen forventer en markant vækst i omsætning i det kommende regnskabsår. Der forventes positiv indtjening og resultater indenfor en kort årrække.

Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har afholdt væsentlige udgifter ifm. strategisk udvikling af forretningskoncept og de væsentligste udviklingsomkostninger er afholdt i 2021/22. Således forventes resultatet for 2022/23 at blive markant forbedret.

Selskabets ledelse forventer, at det nødvendige budgetterede likviditetsbehov vil blive bevilget som kreditfacilitet hos selskabets pengeinstitut. Såfremt der ikke optages ekstern lånefinansiering af likviditetsbehov har selskabets kapitalejere tilkendegivet, at de vil sikre sikre den nødvendige likviditet til virksomhedens fortsatte udvikling i det kommende regnskabsår.

Således aflægger selskabets ledelse årsregnskabet for 2021/22 med baggrund i den fortsatte drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.564.577	3.664.887
Personaleomkostninger.....	1	-4.286.693	-3.532.831
Af- og nedskrivninger.....		-79.050	-79.050
DRIFTSRESULTAT		-801.166	53.006
Andre finansielle omkostninger.....	2	-24.183	-18.724
RESULTAT FØR SKAT		-825.349	34.282
Skat af årets resultat.....	3	-90.863	-12.667
ÅRETS RESULTAT		-916.212	21.615
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-916.212	21.615
I ALT		-916.212	21.615

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		131.633	170.688
Indretning af lejede lokaler.....		184.464	224.459
Materielle anlægsaktiver.....	4	316.097	395.147
Lejededpositum.....		135.000	135.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	135.000	135.000
ANLÆGSAKTIVER.....		451.097	530.147
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		538.227	820.164
Udskudte skatteaktiver.....		0	90.863
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	20.968
Tilgodehavender.....		538.227	931.995
Likvide beholdninger.....		136.924	791.633
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		675.151	1.723.628
AKTIVER.....		1.126.248	2.253.775
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-11.359	-445.147
EGENKAPITAL.....		28.641	-405.147
A-skat og AM-bidrag lån.....		0	234.249
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	0	234.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		71.926	30.121
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		19.389	1.020.811
Anden gæld.....		1.006.292	1.373.741
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.097.607	2.424.673
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.097.607	2.658.922
PASSIVER.....		1.126.248	2.253.775
Eventualposter mv.	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	40.000	-445.147	-405.147
Forslag til resultatdisponering.....		-916.212	-916.212
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud fra kapitalejere.....		1.350.000	1.350.000
Egenkapital 30. juni 2022.....	40.000	-11.359	28.641

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	13	11	
Løn og gager	3.922.857	3.274.664	
Andre omkostninger til social sikring.....	118.826	69.360	
Andre personaleomkostninger.....	245.010	188.807	
	4.286.693	3.532.831	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	19.547	16.632	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.636	2.092	
	24.183	18.724	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-20.968	
Regulering af udskudt skat.....	90.863	33.635	
	90.863	12.667	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. juli 2021.....	218.750	271.499	
Kostpris 30. juni 2022.....	218.750	271.499	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	48.062	47.040	
Årets afskrivninger	39.055	39.995	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	87.117	87.035	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	131.633	184.464	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Lejededesitum	
Kostpris 1. juli 2021.....		135.000	
Kostpris 30. juni 2022.....		135.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		135.000	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/6 2022	Afdrag	Restgæld	30/6 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
A-skat og AM-bidrag lån.....	0	0	0	234.249	
	0	0	0	234.249	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualaktiver					
Der i selskabet ikke-indregnede udskudt skatteaktiv af underskud til fremførsel. De ikke-indregnede udskudte skatteaktiver har en skattemæssig værdi på 264 tkr.					
 Eventualforpligtelser					
Selskabet har indgået huslejeoplygtelser, der på balancetidspunktet udgør 637 tkr. i uopsigelsesperioden, som udløber 31. januar 2024.					
 Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ejendomsparaplyen ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Forudsætninger for fortsat drift					 8
Selskabet har afholdt væsentlige udgifter ifm. strategisk udvikling af forretningskoncept og de væsentligste udviklingsomkostninger er afholdt i 2021/22. Således forventes resultatet for 2022/23 at blive markant forbedret.					
Selskabets ledelse forventer, at det nødvendige budgetterede likviditetsbehov vil blive bevilget som kreditfacilitet hos selskabets pengeinstitut. Såfremt der ikke optages ekstern lånefinansiering af likviditetsbehov har selskabets kapitalejere tilkendegivet, at de vil sikre sikre den nødvendige likviditet til virksomhedens fortsatte udvikling i det kommende regnskabsår.					
Således aflægger selskabets ledelse årsregnskabet for 2021/22 med baggrund i den fortsatte drift.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dansk Boligvurdering ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af serviceydelser og abonnementer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle 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 eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.