



## db Hillerød P/S

Frederiksværksgade 7  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 40847898

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.04.2022

---

**Jan Gryts Persson**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

db Hillerød P/S  
Frederiksværksgade 7  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 40847898  
Hjemsted: Hillerød  
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Per Ivar Gryts Persson, formand  
Jan Gryts Persson  
Brian Daniel Kolstrup  
Asbjørn Bech

## Direktion

Jan Gryts Persson, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for db Hillerød P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 01.04.2022

## Direktion

**Jan Gryts Persson**

direktør

## Bestyrelse

**Per Ivar Gryts Persson**

formand

**Jan Gryts Persson**

**Brian Daniel Kolstrup**

**Asbjørn Bech**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i db Hillerød P/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for db Hillerød P/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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.

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.

København, den 01.04.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed i danbolig-kæden

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.906 t.kr. mod 728 t.kr. sidste år, som anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>5.929.361</b>	<b>3.402.884</b>
Personaleomkostninger	2	(2.573.244)	(1.213.415)
Af- og nedskrivninger		(1.150.607)	(1.128.559)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.205.510</b>	<b>1.060.910</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(299.062)	(333.024)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.906.448</b>	<b>727.886</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Overført resultat		906.448	727.886
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.906.448</b>	<b>727.886</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Goodwill		8.832.864	9.936.972
<b>Immaterielle aktiver</b>	4	<b>8.832.864</b>	<b>9.936.972</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		201.535	142.400
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>201.535</b>	<b>142.400</b>
Deposita		105.083	104.480
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>105.083</b>	<b>104.480</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.139.482</b>	<b>10.183.852</b>
Andre tilgodehavender	7	15.336	1.500.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.336</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.262.111</b>	<b>274.980</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.277.447</b>	<b>1.774.980</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.416.929</b>	<b>11.958.832</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		401.000	401.000
Overført overskud eller underskud		4.525.944	3.619.496
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>5.926.944</b>	<b>4.020.496</b>
Bankgæld		0	3.796.917
Anden gæld		0	149.471
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>3.946.388</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.675	66.524
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.550	142.941
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.000	40.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.800.000	2.662.969
Anden gæld		536.760	1.079.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.489.985</b>	<b>3.991.948</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.489.985</b>	<b>7.938.336</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.416.929</b>	<b>11.958.832</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	401.000	3.619.496	0	4.020.496
Årets resultat	0	906.448	1.000.000	1.906.448
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>401.000</b>	<b>4.525.944</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.926.944</b>

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

I regnskabsposten "Andre driftsindtægter" indgår modtaget lønkomensation til virksomheder i økonomisk krise som følge af COVID-19 med 8 t.kr. Lønkomensationen kompenserer virksomheden for at have hjemsendt medarbejdere i perioden, hvor myndighederne havde indført restriktioner for at reducere COVID-19 smittespredning.

## 2 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	2.448.857	1.100.372
Andre personaleomkostninger	124.387	113.043
	<b>2.573.244</b>	<b>1.213.415</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	<b>6</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	278.062	295.055
Øvrige finansielle omkostninger	21.000	37.969
	<b>299.062</b>	<b>333.024</b>

## 4 Immaterielle aktiver

	Goodwill kr.
Tilgange	11.041.090
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.041.090</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.104.118)
Årets afskrivninger	(1.104.108)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.208.226)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.832.864</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	166.841
Tilgange	105.634
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>272.475</b>
Af- og nedskrivninger primo	(24.441)
Årets afskrivninger	(46.499)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(70.940)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>201.535</b>

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Deposita kr.</b>
Kostpris primo	104.480
Tilgange	603
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>105.083</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>105.083</b>

## 7 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter i 2020 indestående på skattekontoen.

# 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.

## 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 og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når der er deponeret, alle forbehold er løftet og fortrydelsesretten er udløbet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Balancen

### Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og brugsværdien af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelsen. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. Den anvendte afskrivningsperiode udgør 10 år.

### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.