



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**DanskeBolig ApS**  
**Torvegade 16B**  
**4640 Faxe**

**Årsrapport**  
**1. januar 2021 - 31. december 2021**

(CVR-nr. 41 59 85 22)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. februar 2022

---

Nanna Søndergaard Nielsen  
Dirigent

Kundenr.: 2576

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2021 til 31. december 2021	side 10
Balance pr. 31. december 2021	side 11 - 12
Noter	side 13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

DanskeBolig ApS  
Torvegade 16B  
4640 Faxe

CVR-nr.: 41 59 85 22  
Stiftet: 17. august 2020  
Hjemsted: Faxe  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Nanna Søndergaard Nielsen

**Revisor**

SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 for DanskeBolig ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 28. februar 2022

Direktion:

---

Nanna Søndergaard Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i DanskeBolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DanskeBolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Køge, den 28. februar 2022  
SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis  
mne1167  
Master i Skat  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at drive ejendomsmæglervirksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DanskeBolig ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af virksomhedens erfaring og kompetencer.

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

	Brugstid	
Goodwill	10	år

Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger/investeringsejendomme, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>3.448.657</b>	<b>3.252.656</b>	
Personaleomkostninger	-2.217.906	-2.546.769	1
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-257.433	-250.494	2
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-58.000</u>	
<b>Driftsresultat</b>	<b>973.318</b>	<b>397.393</b>	
Andre finansielle indtægter	32.717	0	
Finansielle omkostninger	<u>-11.896</u>	<u>-22.941</u>	3
<b>Resultat før skat</b>	<b>994.139</b>	<b>374.452</b>	
Skat af årets resultat	<u>-230.792</u>	<u>-101.718</u>	4
<b>Årets resultat</b>	<b><u>763.347</u></b>	<b><u>272.734</u></b>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>763.347</u>	<u>272.734</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>763.347</u></b>	<b><u>272.734</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			
Goodwill	1.880.000	2.115.000	
<b>I alt</b>	<b>1.880.000</b>	<b>2.115.000</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.495	30.989	
Indretning af lejede lokaler	62.452	0	
<b>I alt</b>	<b>77.947</b>	<b>30.989</b>	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.957.947</b>	<b>2.145.989</b>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	64.900	75.185	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.898	0	
Andre tilgodehavender	1.412.717	0	
Periodeafgrænsningsposter	23.442	60.000	
<b>I alt</b>	<b>1.548.957</b>	<b>135.185</b>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>79.037</b>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.548.957</b>	<b>214.222</b>	
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.506.904</b>	<b>2.360.211</b>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	40.000	40.000	
Overført resultat	<u>1.450.104</u>	<u>686.757</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.490.104</u></b>	<b><u>726.757</u></b>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	<u>411.598</u>	<u>469.191</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>411.598</u></b>	<b><u>469.191</u></b>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt	882.986	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.946	85.113	
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	158.277	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	332.885	769.862	
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>288.385</u>	<u>151.011</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>1.605.202</u></b>	<b><u>1.164.263</u></b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.605.202</u></b>	<b><u>1.164.263</u></b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.506.904</u></b>	<b><u>2.360.211</u></b>	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			5

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 4.		
<b>De samlede personaleomkostninger udgør:</b>		
Løn og gager	2.130.974	2.433.433
Pensioner	42.377	54.100
Andre omkostninger til social sikring	44.555	59.236
	<u>2.217.906</u>	<u>2.546.769</u>
<b>I alt</b>		
<b>Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Goodwill	235.000	235.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.494	15.494
Indretning af lejede lokaler	6.939	0
	<u>257.433</u>	<u>250.494</u>
<b>I alt</b>		
<b>Note 3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	2.164	3.624
Andre finansielle omkostninger	9.732	19.317
	<u>11.896</u>	<u>22.941</u>
<b>I alt</b>		
<b>Note 4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-57.593	-49.293
Skyldig sambeskatningsbidrag	288.385	151.011
	<u>230.792</u>	<u>101.718</u>
<b>I alt</b>		

### Note 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet Nanna Holding ApS, CVR-nr. 41 57 97 73.

#### Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har påtaget sig finansielle leje- og leasingforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Nanna Søndergaard Nielsen

---

Som Dirigent  
På vegne af DanskeBolig ApS  
PID: 9208-2002-2-428758343592  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 16:08:04  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Nanna Søndergaard Nielsen

---

Som Direktør  
På vegne af DanskeBolig ApS  
PID: 9208-2002-2-428758343592  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 16:08:04  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Per Riis

---

Som Revisor  
På vegne af SR Revision A/S  
RID: 1143018405922  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 18:13:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f4d02byfKSP247155630

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).