



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

DanskeBolig ApS
Torvegade 16B
4640 Faxe

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

(CVR-nr. 41 59 85 22)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2023

Nanna Søndergaard Nielsen
Dirigent

Kundenr.: 2576

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022	side 10
Balance pr. 31. december 2022	side 11 - 12
Noter	side 13 - 14

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 2022 til 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 23. marts 2023

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 2022 til 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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.

Køge, den 23. marts 2023

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 2022 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, 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 finansiell 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	
Indretning af lejede lokaler	5	år	0	%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	2.382.944	3.461.526	
Personaleomkostninger	-2.139.689	-2.230.775	1
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-264.373	-257.433	2
Driftsresultat	-21.118	973.318	
Andre finansielle indtægter	45.818	32.717	3
Finansielle omkostninger	-10.846	-11.896	4
Resultat før skat	13.854	994.139	
Skat af årets resultat	-7.654	-230.792	5
Årets resultat	6.200	763.347	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	6.200	763.347	
I alt	6.200	763.347	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Goodwill	1.645.000	1.880.000	
I alt	1.645.000	1.880.000	
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	15.495	
Indretning af lejede lokaler	48.573	62.452	
I alt	48.573	77.947	
Anlægsaktiver i alt	1.693.573	1.957.947	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.850	64.900	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	47.898	
Andre tilgodehavender	982.950	1.412.717	
Periodeafgrænsningsposter	26.047	23.442	
I alt	1.067.847	1.548.957	
Omsætningsaktiver i alt	1.067.847	1.548.957	
Aktiver i alt	2.761.420	3.506.904	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	40.000	40.000	
Overført resultat	1.456.302	1.450.104	
	<u>1.496.302</u>	<u>1.490.104</u>	
Egenkapital i alt			
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	360.086	411.598	
	<u>360.086</u>	<u>411.598</u>	
I alt			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt	528.122	882.986	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.899	100.946	
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.754	0	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	4.433	0	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	233.658	332.885	
Skyldig sambeskatningsbidrag	59.166	288.385	
	<u>905.032</u>	<u>1.605.202</u>	
I alt			
Gældsforpligtelser i alt	<u>905.032</u>	<u>1.605.202</u>	
Passiver i alt	<u><u>2.761.420</u></u>	<u><u>3.506.904</u></u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			6

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 5.		
De samlede personaleomkostninger udgør:		
Løn og gager	2.010.224	2.115.199
Pensioner	42.113	42.377
Andre omkostninger til social sikring	87.352	73.199
I alt	<u>2.139.689</u>	<u>2.230.775</u>
Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Goodwill	235.000	235.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.494	15.494
Indretning af lejede lokaler	13.879	6.939
I alt	<u>264.373</u>	<u>257.433</u>
Note 3 Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	375	0
Andre finansielle indtægter	45.443	32.717
I alt	<u>45.818</u>	<u>32.717</u>
Note 4 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	0	2.164
Andre finansielle omkostninger	10.846	9.732
I alt	<u>10.846</u>	<u>11.896</u>
Note 5 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-51.512	-57.593
Skyldig sambeskatningsbidrag	59.166	288.385
I alt	<u>7.654</u>	<u>230.792</u>

Noter

2022

2021

kr.

kr.

Note 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse ved sambeskatning

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

Minoritetsselskaber 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 for følgende beløb:

Restløbetid i 10 måneder med en gennemsnitlig månedlig ydelse på 6.102,-, i alt kr. 61.020,-. excl. moms.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nanna Søndergaard Nielsen
Dirigent
På vegne af DanskeBolig ApS
ID: 6138ac7b-1ae4-4f15-954d-e83ffadbd052
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 12:00:29
Underskrevet med MitID



Nanna Søndergaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nanna Søndergaard Nielsen
Direktør
På vegne af DanskeBolig ApS
ID: 6138ac7b-1ae4-4f15-954d-e83ffadbd052
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 12:00:29
Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk NemID var:
Per Riis
Revisor
På vegne af SR Revision Godkendt Revisionsaktieselskab
ID: 1143018405922
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2023 kl.: 16:20:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 86db33xRQrj249671900

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.