

# Danbolig Partner A/S

CVR-nr. 29 44 27 70

## Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.05.13

Torben Hald Kimø  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Danbolig Partner A/S  
Sundbyvester Plads 2  
2300 København S  
Hjemsted: København S  
CVR-nr.: 29 44 27 70

---

---

**Bestyrelse**

---

Niels Hald, formand  
Torben Hald Kimø  
Tobias Edlev Nielsen

---

---

**Direktion**

---

Tobias Edlev Nielsen

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Danbolig Partner A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 13. maj 2013

**Direktionen**

Tobias Edlev Nielsen

**Bestyrelsen**

Niels Hald  
Formand

Torben Hald Kimø

Tobias Edlev Nielsen

## Til kapitalejeren i Danbolig Partner A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Danbolig Partner A/S for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. maj 2013

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

John Jensen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet er at besidde kapitalandele i dattervirksomheder, der driver ejendomsformidlingsvirksom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 197.795 mod DKK -4.130.307 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -675.694.

Ledelsen forventer at reetablere kapitalen ved løbende indtjening. Alternativt overvejes det at foretage kapitalindskud enten ved gældskonvertering eller kontant indbetaling.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### **Selskabets forventede udvikling**

Med baggrund i selskabets budgetter forventes et positivt og tilfredsstillende resultat i det kommende år og egenkapitalen forventes reableret ved udgangen af 2015.

Note		2012 DKK	2011 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.158.206</b>	<b>1.148.317</b>
2	Personaleomkostninger	-1.223.485	-874.695
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-65.279</b>	<b>273.622</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	571.884	0
3	Andre finansielle indtægter	128.551	98.596
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-4.213.542
4	Andre finansielle omkostninger	-562.058	-261.239
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>138.377</b>	<b>-4.376.185</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>73.098</b>	<b>-4.102.563</b>
5	Skat af årets resultat	124.697	-27.744
	<b>Årets resultat</b>	<b>197.795</b>	<b>-4.130.307</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	197.795	-4.130.307
	<b>I alt</b>	<b>197.795</b>	<b>-4.130.307</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	112.462	112.914
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.071.275	4.739.715
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.183.737</b>	<b>4.852.629</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.183.737</b>	<b>4.852.629</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.972.613	3.622.463
	Udskudt skatteaktiv	61.501	61.501
	Tilgodehavende selskabsskat	124.697	0
	Andre tilgodehavender	9.493	4.238
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.168.304</b>	<b>3.688.202</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.168.304</b>	<b>3.688.202</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.352.041</b>	<b>8.540.831</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	2.250.000	2.250.000
	Overført resultat	-2.925.694	-3.123.489
<b>7</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-675.694</b>	<b>-873.489</b>
	Andre hensatte forpligtelser	426.513	998.849
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>426.513</b>	<b>998.849</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.180.202	3.214.171
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.180.202</b>	<b>3.214.171</b>
	Gæld til kreditinstitutter	2.934.130	5.142.685
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	30.000
	Anden gæld	462.890	28.615
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.421.020</b>	<b>5.201.300</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.601.222</b>	<b>8.415.471</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.352.041</b>	<b>8.540.831</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

11 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

1. Kapitalandele måles til indreværdi. Tidligere blev kapitalandele indregnet og målt til kostpris. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af resultat før skat på 4.215 t.DKK og af årets resultat på t.DKK -4.413. Egenkapitalen pr. 31.12.2011 udgør t.DKK-873.

Sammenligningstal for 2011 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis vedrørende kapitalandele. Ændringen af anvendt regnskabspraksis har ikke påvirket årets tal.

Effekten af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

## BALANCE

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ledelsen forventer at reetablere kapitalen ved løbende indtjening. Alternativt overvejes det at foretage kapitalindskud enten ved gældskonvertering eller kontant indbetaling.

Med baggrund i selskabets budgetter forventes et positivt og tilfredsstillende resultat i det kommende år og egenkapitalen forventes reableret ved udgangen af 2015.

	2012	2011
	DKK	DKK

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.219.307	870.485
Andre omkostninger til social sikring	4.178	4.210
I alt	1.223.485	874.695

## 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	128.551	98.596
I alt	128.551	98.596

## 4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	52.717
Øvrige finansielle omkostninger	562.058	208.522
I alt	562.058	261.239

	2012 DKK	2011 DKK
<b>5. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	-124.697	27.744
I alt	-124.697	27.744

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris pr. 31.12.11	3.318.755	3.318.755
Kostpris pr. 31.12.12	3.318.755	3.318.755
Opskrivninger pr. 31.12.11	-3.205.841	0
Årets resultat	-452	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-3.205.841
Opskrivninger pr. 31.12.12	-3.206.293	-3.205.841
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	112.462	112.914

Kapitalandele i tilknyttet virksomheder er indregnet med 112.462 kr. for Ejd. M. Niels Hald Sorø ApS.

## Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejd. M. Niels Hald Ringsted ApS, København	100%	-2.061.548	-118.661
Ejd. M. Niels Hald Dianalund ApS, København	100%	-1.653.396	-292.833
Ejd. M. Niels Hald Korsør ApS, København	100%	-3.166.755	-501.266
Ejd. M. Niels Hald Sorø ApS, København	100%	112.462	-452
Danbolig Roskilde Københavnsvej ApS, København	100%	-426.513	572.336

**7. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
-------------	----------------------	----------------------

*Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11*

Saldo pr. 01.01.11	2.250.000	1.006.818
Forslag til resultatdisponering	0	-4.130.307
Saldo pr. 31.12.11	2.250.000	-3.123.489

*Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12*

Saldo pr. 01.01.12	2.250.000	-3.123.489
Forslag til resultatdisponering	0	197.795
Saldo pr. 31.12.12	2.250.000	-2.925.694

Bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår:

	DKK
Saldo pr. 01.01.2009	1.800.000
Kontant indbetalt 2010	450.000
Saldo pr. 31.12.12	2.250.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	1.000	2.250

## 8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.180.202	4.180.202	3.214.171

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.934 har selskabet påtaget sig selvskyldnerkaution for følgende:

Danbolig Roskilde Københavnvej ApS:  
Kassekredit maks. t. DKK 1.350, hvor restgælden pr. 31.12.2012 t.DKK 0.

Holdingselskabet af 1. juni 1991 ApS:  
Prioritetslån i selskabets ejendom Københavnvej 28, 4000 Roskilde. Restgælden udgør pr. 31.12.2012 t.DKK 2.868.

Derudover er der stillet selvskyldnerkaution fra følgende:

Anpartsselskabet af 03.01.2005:  
Kassekredit maks. t.DKK 4.000, samt anlægslån maks. t.DKK 465.

Niels Hald Ejendomsmægler Holding ApS:  
Kassekredit maks. t.DKK 4.000, samt anlægslån maks. t.DKK 465.

Ligeledes har aktionærene kautioneret t.DKK 4.000 for kassekredit. Restgælden udgør pr. 31.12.2012 t.DKK 2.994.

Derudover er samtlige kapitalandele i dattervirksomheder deponeret til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter.

## 11. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Tobias Nielsen Holding ApS  
ApS af 03.01.2005.