

Danbolig Partner A/S

CVR-nr. 29 44 27 70

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.04.14

Torben Hald
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

Selskabet

Danbolig Partner A/S
Sundbyvester Plads 2
2300 København S
Telefon: 32 59 14 07
Telefax: 32 59 14 99
Hjemsted: København
CVR-nr.: 29 44 27 70

Bestyrelse

Niels Hald, formand
Torben Hald Kimø
Jens Poulsen

Direktion

Torben Hald Kimø

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 23. april 2014

Direktionen

Torben Hald Kimø

Bestyrelsen

Niels Hald
Formand

Torben Hald Kimø

Jens Poulsen

Til kapitalejeren i Danbolig Partner A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Danbolig Partner A/S for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 23. april 2014

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 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -2.654.755 mod DKK 197.795 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -3.330.449.

Selskabet har i årets løb modtaget en gældsfrigivelse af mellemværende fra koncernforbundet selskab på 1.573 t.kr.

For at sikre kapitalgrundlag har selskabet ydet koncerntilskud til datterselskaber på 5.353 t.kr.

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. Der er efter regnskabsårets udløb modtaget et koncerntilskud på t.kr. 3.600.

Note		2013 DKK	2012 DKK
	Bruttofortjeneste	2.757.474	1.158.206
1	Personaleomkostninger	-1.231.986	-1.223.485
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.972.244	571.884
2	Andre finansielle indtægter	290.200	128.551
3	Andre finansielle omkostninger	-583.347	-562.058
	Finansielle poster i alt	-4.265.391	138.377
	Resultat før skat	-2.739.903	73.098
4	Skat af årets resultat	85.148	124.697
	Årets resultat	-2.654.755	197.795
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-2.654.755	197.795
	I alt	-2.654.755	197.795

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.066.963	112.462
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.071.275
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.066.963	4.183.737
	Anlægsaktiver i alt	1.066.963	4.183.737
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	124.697	2.972.613
	Udskudt skatteaktiv	146.649	61.501
	Tilgodehavende selskabsskat	0	124.697
	Andre tilgodehavender	0	9.493
	Tilgodehavender i alt	271.346	3.168.304
	Likvide beholdninger	53.283	0
	Omsætningsaktiver i alt	324.629	3.168.304
	Aktiver i alt	1.391.592	7.352.041

		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	2.250.000	2.250.000
	Overført resultat	-5.580.449	-2.925.694
6	Egenkapital i alt	-3.330.449	-675.694
	Andre hensatte forpligtelser	0	426.513
	Hensatte forpligtelser i alt	0	426.513
	Gæld til tilknyttede virksomheder	874.396	4.180.202
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	874.396	4.180.202
	Gæld til kreditinstitutter	3.679.963	2.934.130
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	24.000
	Anden gæld	143.682	462.890
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.847.645	3.421.020
	Gældsforpligtelser i alt	4.722.041	7.601.222
	Passiver i alt	1.391.592	7.352.041

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang 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 renteomkostninger, 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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

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

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

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. 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

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.

	2013	2012
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	1.147.500	1.142.092
Andre omkostninger til social sikring	4.778	4.178
Personalemkostninger i øvrigt	79.708	77.215
I alt	1.231.986	1.223.485

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	290.200	128.551
I alt	290.200	128.551

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	176.624	0
Øvrige finansielle omkostninger	406.723	562.058
I alt	583.347	562.058

4. Skatter

Årets udskudte skat	-85.148	-124.697
I alt	-85.148	-124.697

31.12.13	31.12.12
DKK	DKK

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.12	3.318.755	3.318.755
Tilgang i året	5.353.258	0
Kostpris pr. 31.12.13	8.672.013	3.318.755
Opskrivninger pr. 31.12.12	-3.206.293	-3.205.841
Årets resultat	2.433.098	-452
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-6.831.855	0
Opskrivninger pr. 31.12.13	-7.605.050	-3.206.293
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	1.066.963	112.462

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejd. M. Niels Hald Ringsted ApS, København	100%	753.555	1.271.627
Ejd. M. Niels Hald Dianalund ApS, København	100%	194.009	950.434
Ejd. M. Niels Hald Korsør ApS, København	100%	-588.820	-334.876
Ejd. M. Niels Hald Sorø ApS, København	100%	106.862	-5.600
Danbolig Roskilde Københavnsvej ApS, København	100%	125.000	551.513

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
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

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	2.250.000	-2.925.694
Forslag til resultatdisponering	0	-2.654.755
Saldo pr. 31.12.13	2.250.000	-5.580.449

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2009 DKK
Saldo, primo	1.800.000
Kapitalforhøjelse	450.000
Saldo, ultimo	2.250.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	1.000	2.250

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til tilknyttede virksomheder	754.396	874.396	4.180.202
I alt	754.396	874.396	4.180.202

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.679 har selskabet påtaget sig selvskyldnerkaution for følgende:

Danbolig Roskilde København ApS:

Kassekredit maks. t.DKK 1.350, hvor restgælden udgør t.DKK 0 pr. 31.12.13.

Derudover er der stillet selvskyldnerkaution fra følgende:

Anpartsselskabet af 03.01.2005:

Kassekredit maks t.DKK 4.000.

Niels Hald Ejendomsmægler Holding ApS:

Kassekredit maks t.DKK 4.000.

Ligeledes har aktionærerne kautioneret t.DKK 4.000 for kassekredit. Restgælden udgør t.DKK 3.679 pr. 31.12.13

Samtlige kapitalandele i dattervirksomheder deponeret til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold:

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

ApS af 03.01.2005.