

DANBOLIG PARTNER A/S

Sundbyvester Plads 2

2300 København S

CVR-nr. 29442770

Årsrapport for 2014

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2015



Torben Hald Kimø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 23. marts 2015

Direktion



Torben Hald Kimø
Direktør

Bestyrelse



Niels Hald
Formand



Torben Hald Kimø



Jens Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DANBOLIG PARTNER A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DANBOLIG PARTNER A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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.

Frederiksberg, den 23. maj 2015

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

John Jensen
Statsautoriseret revisor

DANBOLIG PARTNER A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DANBOLIG PARTNER A/S Sundbyvester Plads 2 2300 København S
Telefon	32591407
Telefax	32591499
CVR-nr.	29442770
Stiftelsesdato	22. marts 2006
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
Bestyrelse	Niels Hald, Formand Torben Hald Kimø Jens Poulsen
Direktion	Torben Hald Kimø, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har i årets løb modtaget en gældsfrigivelse af mellemværende fra koncernforbundet selskab på t.kr. 1.400.

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

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes ligeledes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

DANBOLIG PARTNER A/S**Resultatopgørelse**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.059.479	1.183.800
Personaleomkostninger	1	<u>-449.439</u>	<u>-1.231.986</u>
Driftsresultat		1.610.040	-48.186
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.523.438	-3.972.244
Finansielle indtægter	2	15.369	1.863.874
Finansielle omkostninger	3	<u>-225.409</u>	<u>-583.347</u>
Resultat før skat		2.923.438	-2.739.903
Skat af årets resultat	4	<u>-1.230</u>	<u>85.148</u>
Årets resultat		2.922.208	-2.654.755
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.922.208</u>	<u>-2.654.755</u>
		2.922.208	-2.654.755

DANBOLIG PARTNER A/S**Balance 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	<u>2.890.401</u>	<u>1.066.963</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.890.401</u>	<u>1.066.963</u>
Anlægsaktiver		<u>2.890.401</u>	<u>1.066.963</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		213.265	124.697
Udskudte skatteaktiver		<u>60.511</u>	<u>146.649</u>
Tilgodehavender		<u>273.776</u>	<u>271.346</u>
Likvide beholdninger		<u>106.566</u>	<u>53.283</u>
Omsætningsaktiver		<u>380.342</u>	<u>324.629</u>
Aktiver		<u>3.270.743</u>	<u>1.391.592</u>

DANBOLIG PARTNER A/S

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7, 8	2.250.000	2.250.000
Overført resultat	9	-2.358.241	-5.580.449
Egenkapital		-108.241	-3.330.449
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.149.922	874.396
Langfristede gældsforpligtelser	10	3.149.922	874.396
Gæld til banker		69.119	3.679.963
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		113.250	0
Selskabsskat		240	0
Anden gæld		22.453	143.682
Kortfristede gældsforpligtelser		229.062	3.847.645
Gældsforpligtelser		3.378.984	4.722.041
Passiver		3.270.743	1.391.592
Ejerskab	11		
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DANBOLIG PARTNER A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om ledelsesberetningen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når ejendomssalget er endeligt og deponering er foretaget. Nettoomsætning opgøres efter fradrag af moms og rabatter.

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler omfatter salgsannoncer, fotografier samt øvrige omkostninger direkte forbundet til indtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende distribution, salg, lokaler, administration og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner, omkostninger til social sikring samt andre personaleomkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Der foretages nedskrivningstest på koncerngoodwill, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill relaterer sig til. Goodwill nedskrives til det højeste af kapitalværdien og nettosalgpris for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Andre hensatte forpligtelser

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

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	2014	2013
1. Personalemkostninger		
Lønninger	432.735	1.147.500
Omkostninger til social sikring	1.242	4.778
Andre personaleomkostninger	15.462	79.708
	<u>449.439</u>	<u>1.231.986</u>
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.369	290.200
Andre finansielle indtægter	0	1.573.674
	<u>15.369</u>	<u>1.863.874</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	67.101	176.624
Andre finansielle omkostninger	158.308	406.723
	<u>225.409</u>	<u>583.347</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	240	0
Årets regulering af udskudt skat	990	-85.148
	<u>1.230</u>	<u>-85.148</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	8.672.013	3.318.755
Tilgang i årets løb	0	5.353.258
Kostpris ultimo	<u>8.672.013</u>	<u>8.672.013</u>
Dagsværdireguleringer primo	-7.605.050	-3.206.293
Ændring som følge af praksisændring	0	-6.831.855
Årets reguleringer	1.823.438	2.433.098
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>-5.781.612</u>	<u>-7.605.050</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.890.401</u>	<u>1.066.963</u>

Noter

2014

2013

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
København Niels Hald Ringsted ApS	København	100,00	1.270.541	216.986
Ejendomsmægler Niels Hald Dianalund ApS	København	100,00	729.948	535.939
Ejendomsmægler Niels Hald Korsør ApS	København	100,00	493.132	1.081.952
Ejendomsmægler Niels Hald Sorø ApS	København	100,00	108.062	1.200
Danbolig Roskilde Københavnsvej ApS	København	100,00	288.719	163.719
			2.890.402	1.999.796

7. Virksomhedskapital

Saldo primo	2.250.000	2.250.000
Saldo ultimo	2.250.000	2.250.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

8. Aktieklasser

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	1.000	2.250
	1.000	2.250

9. Overført resultat

Saldo primo	-5.580.449	-2.925.694
Opskrivning i datterselskab direkte på egenkapitalen	300.000	0
Årets tilgang	2.922.208	-2.654.755
Saldo ultimo	-2.358.241	-5.580.449

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.149.922	0	0
	3.149.922	0	0

Noter

2014

2013

11. Ejerskab

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

ApS af 03.01.2005, Sundbyvester Plads 2, 2300 København S

12. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Niels Hald ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til bankforbindelse har selskabet påtaget sig selvskyldnerkaution for følgende:

Danbolig Roskilde København ApS:

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

Derudover er der stillet selvskyldnerkaution fra følgende:

Anpartsselskabet af 03.01.2005:

Kassekredit maks t.kr. 4.000.

Niels Hald Ejendomsmægler Holding ApS:

Kassekredit maks t.kr. 4.000.

Ligeledes har aktionærerne kautioneret t.DKK 4.000 for kassekredit. Restgælden udgør t.kr. 69 pr. statusdagen.

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

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.