



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 726 490
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DENMARK RESIDENTIALS AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Gunnar Martinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		72 398	5 625
Sum kostnader		72 398	5 625
Driftsresultat		-72 398	-5 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		717 975	
Annen renteinntekt			19
Annen finansinntekt		143 880	
Sum finansinntekter		861 855	19
Annen finanskostnad		2 153 085	
Sum finanskostnader		2 153 085	
Netto finans		-1 291 230	19
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 363 628	-5 606
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-974 170	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-389 458	-5 606
Årsresultat		-389 458	-5 606
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-389 458	-5 606
Totalresultat		-389 458	-5 606
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		4 775 400	
Overført fra annen egenkapital			-5 606
Overført fra overkurs		-5 164 858	
Sum overføringer og disponeringer		-389 458	-5 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	974 170	
Sum immaterielle eiendeler		974 170	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	60 316 070	
Lån til foretak i samme konsern	5	11 463 575	
Sum finansielle anleggsmidler		71 779 645	
Sum anleggsmidler		72 753 815	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		264 689	8 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 689	8 505
Sum omløpsmidler		264 689	8 505
SUM EIENDELER		73 018 504	8 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		379 650	30 000
Overkurs		48 575 871	
Annen innskutt egenkapital		19 234 200	-6 000
Sum innskutt egenkapital		68 189 721	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 495	-15 495



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-15 495	-15 495
Sum egenkapital	6	68 174 226	8 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 500	
Betalbar skatt	3		
Utbytte		4 775 400	
Annen kortsiktig gjeld		61 378	
Sum kortsiktig gjeld		4 844 278	
Sum gjeld		4 844 278	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 018 504	8 505



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 527110

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 726 490
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DENMARK RESIDENTIALS AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Gunnar Martinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 726 490
DENMARK RESIDENTIALS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		72 398	5 625
Sum kostnader		72 398	5 625
Driftsresultat		-72 398	-5 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		717 975	
Annen renteinntekt			19
Annen finansinntekt		143 880	
Sum finansinntekter		861 855	19
Annen finanskostnad		2 153 085	
Sum finanskostnader		2 153 085	
Netto finans		-1 291 230	19
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 363 628	-5 606
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-974 170	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-389 458	-5 606
Årsresultat		-389 458	-5 606
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-389 458	-5 606
Totalresultat		-389 458	-5 606
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		4 775 400	
Overført fra annen egenkapital			-5 606
Overført fra overkurs		-5 164 858	
Sum overføringer og disponeringer		-389 458	-5 606



Organisasjonsnr: 919 726 490
DENMARK RESIDENTIALS AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 974 170

Sum immaterielle eiendeler 974 170

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 60 316 070

Lån til foretak i samme
konsern 5 11 463 575

Sum finansielle
anleggsmidler 71 779 645

Sum anleggsmidler 72 753 815 0

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 264 689 8 505

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 264 689 8 505

Sum omløpsmidler 264 689 8 505

SUM EIENDELER 73 018 504 8 505

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 379 650 30 000

Overkurs 48 575 871

Annen innskutt egenkapital 19 234 200 -6 000

Sum innskutt egenkapital 68 189 721 24 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -15 495 -15 495

Sum opptjent egenkapital -15 495 -15 495

Sum egenkapital 6 68 174 226 8 505

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3



Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 500	
Betalbar skatt	3		
Utbytte		4 775 400	
Annen kortsiktig gjeld		61 378	
Sum kortsiktig gjeld		4 844 278	
Sum gjeld		4 844 278	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 018 504	8 505



Organisasjonsnr: 919 726 490
DENMARK RESIDENTIALS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



RESULTATREGNSKAP

DENMARK RESIDENTIALS AS

	Note	2021	2020
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-72 398	-5 625
Sum driftskostnader		-72 398	-5 625
Driftsresultat		-72 398	-5 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		717 975	0
Annen renteinntekt		0	19
Annen finansinntekt		143 880	0
Annen finanskostnad		-2 153 085	0
Resultat av finansposter		-1 291 230	19
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 363 628	-5 606
Skattekostnad på ordinært resultat	3	974 170	0
Årsresultat		-389 458	-5 606
Overføringer			
Avsatt til utbytte		4 775 400	0
Overført fra annen egenkapital		0	-5 606
Overført fra overkurs		-5 164 858	0
Sum overføringer		-389 458	-5 606



BALANSE

DENMARK RESIDENTIALS AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	974 170	0
Sum immaterielle eiendeler		974 170	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	60 316 070	0
Lån til foretak i samme konsern	5	11 463 575	0
Sum finansielle anleggsmidler		71 779 645	0
Sum anleggsmidler		72 753 815	0
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		264 689	8 505
Sum omløpsmidler		264 689	8 505
Sum eiendeler		73 018 504	8 505



BALANSE

DENMARK RESIDENTIALS AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		379 650	30 000
Overkurs		48 575 871	0
Annen innskutt egenkapital		-6 000	-6 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		19 240 200	0
Sum innskutt egenkapital		68 189 721	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 495	-15 495
Sum opptjent egenkapital		-15 495	-15 495
Sum egenkapital	6	68 174 226	8 505
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 500	0
Utbytte		4 775 400	0
Annen kortsiktig gjeld		61 378	0
Sum kortsiktig gjeld		4 844 278	0
Sum gjeld		4 844 278	0
Sum egenkapital og gjeld		73 018 504	8 505

Oslo, 13.06.2022
Styret i Denmark Residentials AS

Per Christensen
styreleder

Ole Henrik Witmeur
styremedlem

Palle August Anneberg
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Omløpsmidler omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på transaksjonstidspunktet.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.



DENMARK RESIDENTIALS AS

NOTER 2021

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Note 2 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 3 Skatt

Periodens skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	974 170	0	
Periodens totale skattekostnad	974 170	0	
Periodens betalbare skatt fremkommer slik:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	-1 363 628	-5 606	
Permanente forskjeller	-3 042 921	0	
Periodens alminnelige inntekt	-4 406 549	-5 606	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0	
Grunnlag betalbar skatt	-4 406 549	-5 606	
Betalbar skatt (22 % / 22 %)	0	0	
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 428 044	-21 495	4 406 549
Sum midlertidige forskjeller	-4 428 044	-21 495	4 406 549
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	21 495	21 495
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-4 428 044	0	4 428 044
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 % / 22 %)	-974 170	0	974 170



DENMARK RESIDENTIALS AS

NOTER 2021

Note 4 Aksjer i datterselskap

Eierandeler i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden.

Selskap	Denmark Residentials ApS
Anskaffelsestidspunkt	29.06.2021
Forretningskontor	København
Eierandel / stemmerett	100 %
Kostpris	60 316 070
Bokført verdi	60 316 070

Denmark Residentials ApS eier datterselskapene ASV 10 ApS og Kejsersøen II ApS. ASV 10 ApS har seks bygninger med totalt 117 leiligheter under oppføring i Risskov, Danmark. Forventet ferdigstilling er mars 2023. Kejsersøen II ApS eier og leier ut tre bygninger med totalt 76 leiligheter i Hillerød, Danmark.

Note 5 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser mv.

Fordringer som forfaller senere enn et år etter regnskapsårets slutt:	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	11 463 575	0

Note 6 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat:	Aksjekapital	Annen innsk. egenkapital	Overkurs	Ikke reg. kap.forh.	Annen egenkap.	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	30 000	-6 000	0		-15 495	8 505
Kapitalnedsettelse	-30 000					-30 000
Kapitalutvidelse	379 650		56 783 650	19 240 200		76 403 500
Emisjonskostnader			-3 042 921			-3 042 921
Årets resultat			-389 458			-389 458
Avsatt utbytte			-4 775 400			-4 775 400
Egenkapital 31.12.2021	379 650	-6 000	48 575 871		-15 495	68 174 226

Note 7 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



berge lundal

Til generalforsamlingen i Denmark Residentials AS

Uavhengig revisors beretning for 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Denmark Residentials AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2021
Denmark Residentials AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 13. juni 2022
berge & lundal revisjonsselskap as

Ingrid Tveiten
statsautorisert revisor

side 2 av 2



Elektronisk signatur

Signert av

Tveiten, Ingrid

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

16.06.2022 06.14.47

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.