home a/s

CVR-nr. 13 39 41 72
Frichsparken
Søren Frichs Vej 36 F
8230 Åbyhøj

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 3. marts 2022

Jacob Elverum, dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
SELSKABSOPLYSNINGER	3
LEDELSESBERETNING	4
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

home a/s
Søren Frichs Vej 36F, 8230 Åbyhøj
86154300
www.home.dk
homeas@home.dk

CVR-nr.: 13394172
Stiftet: 1. august 1989

Hjemstedskommune: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2021

BESTYRELSE
Carsten Nøddebo Rasmussen, formand
Bjarne Aage Jørgensen
Lars Alstrup
Claus Hostrup Langkjær
Kristian Balleby

DIREKTION
Uffe Drejer, adm. direktør

REVISION
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København K

GENERALFORSAMLING
Ordinær generalforsamling afholdes d. 3.marts, 2022.

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

T.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	191.730	166.093	155.400	158.248	155.410
Resultat af primær drift	81.753	57.397	46.549	48.911	46.092
Finansielle poster, netto	-733	-548	-525	-516	-433
Årets resultat	63.630	44.303	35.569	37.574	35.289
Anlægsaktiver, tilgang	452	1.971	402	718	600
Aktiver i alt	179.773	165.490	149.320	152.381	160.796
Egenkapital	166.166	146.536	137.233	136.664	139.090
Nøgletal (%):					
Overskudsgrad	42,6	34,6	30,0	30,3	29,7
Afkastningsgrad	36,9	28,1	23,6	24,0	22,9
Likviditetsgrad	1.248,7	822,5	1.168,0	960,2	722,9
Soliditetsgrad	92,4	88,5	91,9	89,7	86,5
Egenkapitalforrentning	40,7	31,2	26,0	27,3	25,9
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	29	30	31	31	31

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med nyeste version af Finansforeningens "Anbefalinger og nøgletal".

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	=	Resultat af primær drift / Omsætning
Afkastningsgrad	=	Resultat / Gns. aktiver
Likviditetsgrad	=	Kortfristede aktiver / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad	=	Egenkapital / Samlede aktiver
Egenkapital-forrentning	=	Resultat / Gns. egenkapital

Hovedaktivitet

home er Danske Bank koncernens danske ejendomsmæglerkæde. Ejendomsmægleraktiviteten er organiseret som franchisevirksomhed.

Selskabets hovedaktivitet er således at drive en landsdækkende kæde af ejendomsmæglerforretninger, der hver har en betydende og toneangivende lokal markedsandel.

Selskabet bidrager positivt til Danske Bank koncernens indtjening med:

- at være franchisegiver for ejendomsmæglervirksomhed, hvor selskabet via franchisetagere formidler handel med alle typer ejendomme og genererer nye kunder til koncernen.

Årets resultat
Resultatet for 2021 udgør 63.630 t.kr. mod 44.303 t.kr. året før. Resultatet er det hidtil bedste i selskabets historie.

I forhold til 2020 har markedet for omsætning af boliger i 2021 været 5,5% højere. I home kæden er der realiseret en uændret markedsposition.

Selskabet vurderer, at det ikke har været negativt påvirket af Corona-krisen. Selskabet forventes for nuværende ikke at blive negativt påvirket af Corona-krisen i 2022.

Antallet af forretninger er uændret i løbet af året. Ultimo 2021 var der 178 forretninger og 4 servicecentre.

home a/s følger Danske Banks politik for corporate social responsibility. For nærmere omtale heraf henvises til koncernregnskabet for Danske Bank A/S for 2021.

Forventninger til 2022
Selskabet forventer for 2022 et overskud i niveauet 30 – 35 mio.kr.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for home a/s.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. januar 2022

Direktion:

Uffe Drejer
adm. direktør

Bestyrelse:

Carsten Nøddebo Rasmussen formand	Bjarne Aage Jørgensen	Lars Alstrup
Claus Hostrup Langkjær	Kristian Balleby	

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i home a/s

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for home a/s for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. januar 2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jens Ringbæk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27735

Mikael Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 47835

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2021	2020
2	Nettoomsætning	191.730	166.093
	Andre driftsindtægter	40	-
	Eksterne omkostninger	87.086	83.226
	BRUTTORESULTAT	**104.684**	**82.867**
3	Personaleomkostninger	22.608	24.904
4,9,10	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver mv.	323	548
4	Nedskrivning af tilgodehavender	-	18
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	**81.753**	**57.397**
5	Indtægter af andre kapitalinteresser og værdipapirer	344	119
6	Finansielle omkostninger	733	548
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	**81.364**	**56.968**
7	Skat af årets resultat	17.734	12.665
8	**ÅRETS RESULTAT**	**63.630**	**44.303**

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
9	Indretning af lejede lokaler	374	506
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	173	142
	I alt	**547**	**648**
	Finansielle anlægsaktiver		
11	Andre værdipapirer og kapitalinteresser	4.040	3.696
12	Deposita	5.269	5.241
	I alt	**9.309**	**8.937**
	Anlægsaktiver i alt	**9.856**	**9.585**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Varebeholdninger	**286**	**284**
13	**Tilgodehavender**		
	Udlån, finansiel leasing	20.299	23.073
	Tilgodehavender fra franchise- og leasingydelser	29.030	32.382
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.891	-
14	Udskudte skatteaktiver	5.920	6.321
	Andre tilgodehavender	1	18
15	Periodeafgrænsningsposter	1.117	895
	I alt	**58.258**	**62.689**
	Likvide beholdninger	**111.373**	**92.932**
	Omsætningsaktiver i alt	**169.917**	**155.905**
	AKTIVER I ALT	**179.773**	**165.490**
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Aktiekapital	15.000	15.000
	Overført resultat	88.166	87.536
	Foreslået udbytte	63.000	44.000
	I alt	**166.166**	**146.536**
16	**GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)**		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.033	4.151
	Skyldig skat	926	4.416
	Anden gæld	6.538	10.277
17	Periodeafgrænsningsposter	110	110
	I alt	**13.607**	**18.954**
	PASSIVER I ALT	**179.773**	**165.490**

18	Eventualforpligtelser mv.
19	Nærtstående parter
20	Begivenheder efter balancedagen

EGENKAPITALOPGØRELSE

31. december

T.kr.

Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	15.000	87.233	35.000	137.233
Udloddet udbytte	-	-	(35.000)	(35.000)
Overført, jf. note 8	-	303	44.000	44.303
Egenkapital 1. januar 2021	**15.000**	**87.536**	**44.000**	**146.536**
Udloddet udbytte	-	-	(44.000)	(44.000)
Overført, jf. note 8	-	630	63.000	63.630
Egenkapital 31. december 2021	**15.000**	**88.166**	**63.000**	**166.166**

Aktiekapitalen består af 150 aktier. Hver aktie har en nominel værdi á 100.000 kr.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

NOTER

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellemstor).

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2020.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Realkredit Danmark A/S, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes. 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter franchiseafgifter fra kædens forretninger. I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Nettoomsætningen omfatter franchiseindtægter m.v., huslejeindtægter m.v., brugsafgifter samt øvrig omsætning.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Eksterne omkostninger
Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til husleje, IT, markedsføring, salg samt administration.

Personale omkostninger
Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger, inkl. feriepenge, pensioner m.v. til ansatte samt sociale omkostninger.

Afskrivninger på driftsmateriel og inventar
Afskrivninger omfatter afskrivninger på driftsmateriel og inventar. Anlægsaktiverne afskrives lineært og under hensyn til aktivets økonomiske levetid og scrapværdi.

Indtægter af andre kapitalinteresser
Indtægter af andre værdipapirer, der er anlægsaktiver, omfatter renter og kursreguleringer til amortiseret kostpris af pantebreve mv., der forventes beholdt til udløb. Andre kapitalinteresser måles til dagsværdi og er opgjort på baggrund af 2020 regnskabet, da dette er det senest aflagte.

Finansielle indtægter
Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger.

Finansielle omkostninger
Indeholder renter og rentelignende omkostninger af gældsforpligtelser.
Nedskrivning af tilgodehavender
Tilgodehavender underkastes løbende en kritisk vurdering for at afdække eventuelle risici for tab. Der nedskrives løbende til imødegåelse af tab på tilgodehavender og nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af tilgodehavender.

Skat
I resultatopgørelsen indregnes årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat samt efterregulering af tidligere års skat. Skat i forbindelse med poster, der indregnes på egenkapitalen, indregnes direkte på egenkapitalen.

Sambeskatning
home a/s indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i aconto skatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i balancen til kostpris med fradrag af lineære afskrivninger. Afskrivninger baseres på aktivernes forventede brugstid, der ikke overstiger 3 år.

Indretning af lejede lokaler til eget brug aktiveres under andre anlæg, driftsmateriel og inventar og afskrives lineært over lejekontrakternes løbetid, dog maksimalt 10 år.

Forventede restværdier revurderes årligt.

Andre værdipapirer og kapitalinteresser
Andre værdipapirer værdiansættes til amortiseret kostpris og kapitalinteresser værdiansættes til dagsværdi. Andre værdipapirer og kapitalinteresser omfatter selskabets aktiepost i boligsiden.dk samt et andelsbevis.

Deposita
Deposita optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning for kreditrisiko.

Værdiforringelser af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert aktiv henholdsvis 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.

Tilgodehavender
Udlån, finansiel leasing indregnes i balancen under omsætningsaktiver og måles til amortiseret kostpris, dvs. kostpris med fradrag af afdrag samt nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes

at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse. Afdragene beregnes efter annuitetsprincippet og under hensyn til de enkelte leasingaftalers løbetid.

Tilgodehavender fra salg optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for ændringer til skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat indregnes netto i posterne "Udskudte skatteaktiver" eller "Hensættelse til udskudt skat".

Egenkapital – udbytte
Foreslået udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser måles i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre hensatte forpligtelser
Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser o.lign. samt besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Principper for transaktioner mellem koncernens virksomheder
Selskabet indgår i Danske Bank koncernen, der består af en række selvstændige juridiske virksomheder. Transaktioner mellem koncernens virksomheder afregnes på markedsprisniveau. Centralt afholdte omkostninger faktureres til virksomhederne som kalkulerede enhedspriser ud fra forbrug og aktivitet i overensstemmelse med reglerne om Transfer Pricing eller til markedspriser, hvis sådanne findes.

NOTER

Note	T.kr.	2021	2020
2	**Nettoomsætning**		
	Nettoomsætningen fordeler sig således:		
	Franchiseindtægter m.v.	86.642	77.587
	Huslejeindtægter m.v.	34.708	33.646
	Brugsafgifter	12.360	10.292
	Øvrig omsætning	58.020	44.568
	I alt	**191.730**	**166.093**
3	**Personaleomkostninger**		
	Gager og lønninger	20.042	22.165
	Pensioner	2.384	2.349
	Andre omkostninger til social sikring	182	186
	Øvrige personaleomkostninger	-	204
	I alt	**22.608**	**24.904**
	Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede i året	29	
	Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.		
	Direktionens vederlag oplyses ikke, jf. ÅRL §98b, stk. 3, nr. 2.		
4	**Afskrivninger af materielle anlægsaktiver mv.**		
	Driftsmateriel og inventar	323	548
	Nedskrivning af udlån, finansiel leasing	-	18
	I alt	**323**	**566**
5	**Indtægter af andre kapitalinteresser og værdipapirer**		
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	344	119
	I alt	**344**	**119**
6	**Finansielle omkostninger**		
	Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	530	436
	Andre renteudgifter mv.	203	112
	I alt	**733**	**548**

NOTER

Note	T.kr.	2021	2020
7	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets indkomst	17.341	15.216
	Ændring af udskudt skat i øvrigt	401	(2.551)
	Efterregulering af tidligere års skat	(8)	-
	I alt	**17.734**	**12.665**
8	**Forslag til resultatdisponering**		
	Forslag til udbytte for året	63.000	44.000
	Overført resultat	630	303
	Disponeret i alt	**63.630**	**44.303**
9	**Indretning af lejede lokaler**		
	Kostpris primo	4.182	3.792
	Tilgang	-	390
	Kostpris ultimo	**4.182**	**4.182**
	Af- og nedskrivninger primo	3.676	3.393
	Årets afskrivninger	132	283
	Af- og nedskrivninger ultimo	3.808	3.676
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**374**	**506**
10	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris primo	14.703	14.703
	Tilgang	223	-
	Afgang	381	-
	Kostpris ultimo	**14.545**	**14.703**
	Af- og nedskrivninger primo	14.561	14.295
	Årets afskrivninger	192	266
	Tilbageførte afskrivninger på solgte aktiver	381	-
	Af- og nedskrivninger ultimo	14.372	14.561
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**173**	**142**

NOTER

Note	T.kr.	2021	2020
11	**Andre værdipapirer og kapitalinteresser**		
	Kostpris primo	2.833	1.575
	Tilgang	-	1.258
	Kostpris ultimo	2.833	2.833
	Værdireguleringer primo	863	744
	Årets værdireguleringer	344	119
	Værdireguleringer ultimo	1.207	863
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**4.040**	**3.696**
12	**Deposita**		
	Kostpris primo	5.241	5.015
	Tilgang	229	323
	Afgang	201	97
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**5.269**	**5.241**
13	**Tilgodehavender**		
	Tilgodehavender, som forfalder senere end 1 år:		
	Udlån, finansiel leasing	13.512	15.186
	Udskudte skatteaktiver	2.888	2.072
	I alt	**16.400**	**17.258**
14	**Udskudte skatteaktiver**		
	Primoværdi	6.321	3.770
	Årets bevægelser på resultatopgørelsen	(401)	2.551
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**5.920**	**6.321**

Selskabet har pr. 31. december 2021 indregnet skatteaktiv på i alt 5.920 t.kr. Skatteaktivet vedrører uudnyttede skattemæssige fradrag i form af tidsmæssige forskelle. De tidsmæssige forskelle vedrører primært indretning af lejede lokaler, driftsmateriel, inventar og indtrædelsesafgift.

Ledelsen har på baggrund af budgetterne for 2022 samt en generel forventning til boligmarkedet efter 2022 vurderet det sandsynligt, at der vil være fremtidig skattepligtig indkomst til rådighed, hvori uudnyttede skattemæssige fradrag kan udnyttes.

Note	T.kr.	2021	2020
15	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Forudbetalt IT	492	395
	Forudbetalt markedsføring	355	339
	Øvrige periodeafgrænsningsposter	270	161
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.117**	**895**

NOTER

Note	T.kr.	2021	2020
16	**Gældsforpligtelser**		
	Gældsforpligtelser, som forfalder inden for 1 år:		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.033	4.151
	Skyldig skat	926	4.416
	Anden gæld	6.538	10.277
	Periodeafgrænsningsposter	110	110
	I alt	**13.607**	**18.954**
17	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Øvrige periodeafgrænsningsposter	110	110
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**110**	**110**
18	**Eventualforpligtelser mv.**		
	Forpligtelser, som ikke er indregnet i balancen:		
	Husleje- og leasingforpligtelser	17.948	18.348
	Heraf over for modervirksomhed og dennes dattervirksomheder	1.304	1.887
	Selskabet er sambeskattet med alle danske selskaber i Danske Bank koncernen og hæfter solidarisk for disses danske selskabsskatter og kildeskatter mv.		
	Selskabet er fællesregistreret for lønsumsafgift og moms med alle væsentlige danske selskaber i Danske Bank koncernen og hæfter solidarisk for afregning heraf.		
	Uigenkaldelige kredittilsagn vedr. Udlån, finansiel leasing	3.927	2.269
	Selskabet har stillet en garanti for ikke betalt huslejedeposita	76	76
19	**Nærtstående parter**		
	Nærtstående part med bestemmende indflydelse: Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Realkredit Danmark A/S, København, som ejes 100 % af det ultimative moderselskab Danske Bank A/S, København.		
	I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke har været gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.		
20	**Begivenheder efter balancedagen**		
	Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder, der forrykker vurderingen af årsrapporten.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Ringbæk
Underskriver
Serienummer: PID:9208-2002-2-109973337174
IP: 185.181.xxx.xxx
2022-01-21 15:52:29 UTC
NEM ID

Uffe Drejer
Underskriver
Serienummer: PID:9208-2002-2-796775441469
IP: 93.166.xxx.xxx
2022-01-21 17:20:23 UTC
NEM ID

Mikael Møller
Underskriver
Serienummer: PID:9208-2002-2-723775563692
IP: 87.104.xxx.xxx
2022-01-21 18:56:01 UTC
NEM ID

Lars Alstrup
Underskriver
Serienummer: PID:9208-2002-2-085364313006
IP: 212.93.xxx.xxx
2022-01-22 06:19:08 UTC
NEM ID

Bjarne Aage Jørgensen
Underskriver
Serienummer: PID:9208-2002-2-006848299591
IP: 212.93.xxx.xxx
2022-01-23 14:06:11 UTC
NEM ID

Claus Hostrup Langkjær
Underskriver
Serienummer: PID:9208-2002-2-974134460487
IP: 212.93.xxx.xxx
2022-01-24 06:51:59 UTC
NEM ID

Carsten Nøddebo Rasmussen
Underskriver
Serienummer: CVR:13394172-RID:89443927
IP: 212.93.xxx.xxx
2022-01-24 07:21:54 UTC
NEM ID

Kristian Balleby
Underskriver
Serienummer: PID:9208-2002-2-545820309473
IP: 212.93.xxx.xxx
2022-01-24 09:13:38 UTC
NEM ID

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**