

# **A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab**

c/o Lars Kaa Andersen, Hovmarksvej 74, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 22 30 21 16

## **Årsrapport**

**1. maj 2021 - 30. april 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2022

---

Lars Kaa Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

ottentund, den 24. oktober 2022

### Direktion

Lars Kaa Andersen  
Administrerende direktør

### Bestyrelse

Henrik Kaa Andersen

Michael Kaa Andersen

Lars Kaa Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionærerne i A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 revisorerets 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 blandt andet 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 24. oktober 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab  
c/o Lars Kaa Andersen, Hovmarksvej 74  
Charlottenlund

CVR-nr.: 22 30 21 16  
Stiftet: 28. februar 1961  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Bestyrelse

Henrik Kaa Andersen  
Michael Kaa Andersen  
Lars Kaa Andersen

### Direktion

Lars Kaa Andersen, Administrerende direktør

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er finansieringsvirksomhed, drift og handel med ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af aktier i BCHG Holding A/S er optaget til skønnet markedsværdi, baseret på en værdi af selskabernes indre værdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -88.725 kr. mod -48.992 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 375.435 kr. mod -1.354.445 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-88.725</b>	<b>-48.992</b>
Regulering fra andre kapitalandele	-753	-1.835.409
Andre finansielle indtægter	596.910	164.214
Øvrige finansielle omkostninger	-22.997	-14.258
<b>Resultat før skat</b>	<b>484.435</b>	<b>-1.734.445</b>
Skat af årets resultat	-109.000	380.000
<b>Årets resultat</b>	<b>375.435</b>	<b>-1.354.445</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	375.435	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.354.445
<b>Disponeret i alt</b>	<b>375.435</b>	<b>-1.354.445</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Andre værdipapirer og kapitalandele	919.445	920.198
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>919.445</u>	<u>920.198</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>919.445</u></b>	<b><u>920.198</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	271.000	380.000
Tilgodehavende selskabsskat	707.567	4.791
Andre tilgodehavender	0	33.753
Tilgodehavender i alt	<u>978.567</u>	<u>418.544</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.013.850	1.136.881
Værdipapirer i alt	<u>1.013.850</u>	<u>1.136.881</u>
Likvide beholdninger	<u>257.476</u>	<u>794.027</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.249.893</u></b>	<b><u>2.349.452</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.169.338</u></b>	<b><u>3.269.650</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	550.000	550.000
Overført resultat	2.564.670	2.189.235
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.114.670</u></b>	<b><u>2.739.235</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.750	47.750
Selskabsskat	0	474.684
Anden gæld	7.918	7.981
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>54.668</u>	<u>530.415</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>54.668</u></b>	<b><u>530.415</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.169.338</u></b>	<b><u>3.269.650</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. maj 2021	550.000	2.189.235	2.739.235
Årets overførte overskud eller underskud	0	375.435	375.435
	<b>550.000</b>	<b>2.564.670</b>	<b>3.114.670</b>

## Noter

	30/4 2022 kr.	30/4 2021 kr.
<b>1. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. maj 2021	14.433.013	14.433.013
<b>Kostpris 30. april 2022</b>	<b>14.433.013</b>	<b>14.433.013</b>
Reguleringer 1. maj 2021	-13.512.815	-11.676.564
Årets værdiregulering	-753	-1.836.251
<b>Reguleringer 30. april 2022</b>	<b>-13.513.568</b>	<b>-13.512.815</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>919.445</b>	<b>920.198</b>

BCHG Holding A/S har i forbindelse med en generalforsamlingsbeslutning foretaget en kapitalnedsættelse den 15. juni 2021 og en efterfølgende målrettet kapitaludvidelse til fordel for andre end de oprindelige ejere. Dette har umiddelbart gjort disse aktier værdiløse. Det er ledelsen i Dansk Bygge og Pantebrevsselskabs opfattelse, at denne beslutning er i strid med lovgivningen og dermed ugyldig og selskabet har derfor stævnet ledelsen i BCHG Holding A/S. Det er ledelsens forventning, at selskabet ikke vil lide tab som følge heraf.

Selskabets aktiebeholdning i BCHG Holding A/S er i årsrapporten optaget til en forsigtig og nettorealisationsværdi, svarende til 50% af selskabets indre værdi i henhold til den aflagte årsrapport, som var gældende på tidspunktet for stævningen, mens den reelle værdi, som vil komme frem såfremt selskabet får medhold i retssagen, vil være langt højere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Dansk Bygge- og Pantebrevsselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v..

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles aktierne til skønnet nettorealiseringsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# 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.”

## Lars Kaa Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cc8ff23e-a3c3-4aae-9801-58fa5f5b50fb

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-11-01 08:00:43 UTC



## Lars Kaa Andersen

Direktør og dirigent

Serienummer: cc8ff23e-a3c3-4aae-9801-58fa5f5b50fb

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-11-01 08:00:43 UTC



## Henrik Kaa Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 060a2dd2-7b94-4cb7-8ac9-17dffa7e17de

IP: 46.8.xxx.xxx

2022-11-02 14:20:37 UTC



## Michael Kaa Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-283741031527

IP: 80.196.xxx.xxx

2022-11-05 14:02:34 UTC



## Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 13.88.xxx.xxx

2022-11-06 10:29:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6E70Z-5ULNK-DCUEY-ATKYP-2ZBK6-8SJ3U

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 tidsstempelt 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>