



**DANSK ERHVERVSUDLEJE A/S**

Lønstrupvej 3 4600 Køge

CVR-nr. 37 52 74 24

---

**ÅRSRAPPORT FOR 2021**

---

**Godkendt på generalforsamlingen  
den 27. marts 2022**

---

**Michael Pedro Bolt  
Dirigent**

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Ledelsespåtegning og ledelsesberetning	2
Revisorerklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4-5
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Noter	9-10

# LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for året 2021 for Dansk Erhvervsudleje A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge den 27. marts 2022

I direktion og bestyrelse:

---

Michael Pedro Bolt

I bestyrelse:

---

Michael Pedro Bolt

---

Thomas Have Worbech

---

Tove Annelise Bolt

# LEDELSESBERETNING

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i årets løb bestået i ejendomsinvestering, udlejning samt konsulentvirksomhed.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen, idet der dog henvises til note 2 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendomme

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat vurderer ledelsen som værende tilfredsstillende. Ledelsen vurderer selskabets fremtidsudsigter for værende gunstige, og der forventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra statustidspunktet og frem til i dag efter vor overbevisning ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Dansk Erhvervsudleje A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for **Dansk Erhvervsudleje A/S** for regnskabsåret 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 27. marts 2022

**Toldbodens Revision & Regnskab**  
CVR-nr. 12 83 88 40

Peter Bastholm(mne12315)  
Reg. revisor, FSR – danske revisorer

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for **Dansk Erhvervsudleje A/S** er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## 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.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår indtægter fra konsulentvirksomhed, huslejer, ejendomsomkostninger samt administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

### Finansieringsindtægter

Indtægterne vedrører kursgevinster og afkast på værdipapirer samt renteindtægter af mellemværender.

### Finansieringsudgifter

Udgifterne vedrører renter af prioritetslån og anden gæld samt kurstab på andre værdipapirer.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudt skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

## BALANCEN

### Investeringsjendomme

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret værdiansættelse. Til vurderingen er anvendt en forrentningsprocent på mellem 4,5 % - 5,5 %.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele består af K/S-anparter, der måles til dagsværdi i h.t. aflagte årsrapporter for selskaberne.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Beholdningen måles til selskabets indre værdi.

### Børsnoterede aktier

Beholdning måles til statusdagens kurs.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter, gæld til leverandører, gældsbreve, mellemværende med hovedaktionær samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>		2020
		<u>t.kr.</u>
	Bruttofortjeneste	147.602      124
1	Personaleudgifter	-100.000      -22
2	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	102.302      261
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>149.904      363</b>
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	451.519      402
	Andre finansielle indtægter	51.758      101
	Finansielle udgifter	-106.103      -39
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>547.078      827</b>
	Skat af årets resultat	-124.234      -213
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>422.844</u>      <u>614</u></b>
	Som fordeles således:	
	Overførsel til næste år	<u>422.844</u> <u>614</u>
		<b><u>422.844</u>      <u>614</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## AKTIVER

<u>Note</u>		2020 <u>t.kr.</u>
2	Investeringsejendomme	3.641.535
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.641.535</u>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	30.519
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.475.000</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>2.505.519</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>6.147.054</u></b>
	Andre tilgodehavender	21.781
	Tilgodehavende hos associeret virksomhed	<u>254.400</u>
	TILGODEHAVENDER I ALT	<u>276.181</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>327.086</u>
	VÆRDIPAIRER OG KAPITALANDELE	<u>327.086</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>14.513</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>617.780</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u><u>6.764.834</u></u></b>
		<b><u><u>5.301</u></u></b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## PASSIVER

		2020
		<u>t. kr.</u>
Aktiekapital	500.000	500
Overført resultat	1.207.731	785
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.707.731</b>	<b>1.285</b>
Udskudt skat	489.000	371
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>489.000</b>	<b>371</b>
Prioritetsgæld	1.067.559	1.116
Anden gæld	996.903	72
Gæld til virksomhedsdeltager	1.961.726	1.878
<b>3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.026.188</b>	<b>3.066</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	103
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.200	14
Selskabsskat	0	38
Anden gæld	157.124	219
Gæld til selskabsdeltagere	294.591	205
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>541.915</b>	<b>579</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.568.103</b>	<b>3.645</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.764.834</b>	<b>5.301</b>
4 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
5 Eventualforpligtelser		
6 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		

## NOTER

2020

t. kr.**1 Personaleudgifter**

Løn og gager	<u>100.000</u>	<u>22.000</u>
Personaleudgifter i alt	<u>100.000</u>	<u>22.000</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere udgør: (2020:1).

**2 Dagsværdiopgørelse af investeringsejendomme samt usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme, som indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Skøn over afkastkrav er baseret på registreringer og statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmitende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med vis usikkerhed.

Dagsværdien er udtryk for ejendommenes salgsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret værdiansættelse. Til vurderingen er anvendt en forrentningsprocent på 4,5 - 5,5 %.

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld <u>i alt</u>	Restgæld efter <u>5 år</u>
Gæld til selskabsdeltagere	1.662.915	1.662.915
Prioritetsgæld	1.127.559	827.559
Anden gæld	<u>996.903</u>	<u>996.903</u>
	<u>3.787.377</u>	<u>3.487.377</u>

## NOTER

**4 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38**

	Værdi ultimo indregnet i <u>balancen</u>	Årets urealise- rede fortjenes- ter indregnet i resultat- <u>opgørelsen</u>
Investeringsejendomme, erhversejerlejligheder	3.641.535	102.302
Børsnoterede aktier	327.086	39.133
K/S-andele	2.455.000	446.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	30.519	5.519

**5 Eventualforpligtelser**

Resthæftelsen i selskabets K/S-andele udgør kr. 640.000.

**6 Pantehæftelser og sikkerhedsstillelser**

I selskabets investeringsejendomme er der tinglyst pant nom. i alt t.kr. 1.450. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. statusdagen t.kr. 3.642.

# Penneo

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

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

## Tove Annelise Bolt

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-430867688354

IP: 147.78.xxx.xxx

2022-03-30 18:30:17 UTC

NEM ID 

## Thomas Have Worbech

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-124910748759

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-03-31 13:35:49 UTC

NEM ID 

## Michael Pedro Bolt

### Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-619081193606

IP: 172.225.xxx.xxx

2022-03-31 19:41:32 UTC

NEM ID 

## Peter Bastholm

### Registreret revisor

På vegne af: Toldbodens Revision & Regnskab

Serienummer: CVR:12838840-RID:33196822

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-04-01 05:50:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LTI0H-KP1L-6BTNG-VLM6G-ZLWPT-H6YHT

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>