

Dansk Erhvervsudleje A/S

Lønstrupvej 3

4600 Køge

CVR-nr. 37527424

Årsrapport for 2020

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Michael Bolt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Dansk Erhvervsudleje A/S Lønstrupvej 3 4600 Køge
CVR-nr.	37527424
Stiftelsesdato	10. marts 2016
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Kennet Zimmermann Tove Annelise Bolt Michael Bolt
Direktion	Michael Bolt
Revisor	Regnskabsfabrikanten Godkendt Revisionsaktieselskab Vejlevej 12 7000 Fredericia
Telefon	71995545
E-mail	mail@regnskabsfabrikanten.dk
Hjemmeside	www.regnskabsfabrikanten.dk
CVR-nr.	38980149
Pengeinstitut	Nordea Bank



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Dansk Erhvervsudleje 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den

Direktion

Michael Bolt

Bestyrelse

Kennet Zimmermann
Medlem

Tove Annelise Bolt
Medlem

Michael Bolt
Medlem



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 1. januar 2020 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Fredericia, den

Regnskabsfabrikanten
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38980149

Allan Bernhard
Registreret revisor
mne33679



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering og udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 614.164, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 5.300.574, og en egenkapital på kr. 1.284.887.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.



Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		124.229	94.854
Personaleomkostninger		-22.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		261.403	56.295
Driftsresultat		363.632	151.149
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		401.908	12.092
Andre finansielle indtægter		100.937	6.443
Finansielle omkostninger	1	-39.379	-23.169
Resultat før skat		827.098	146.515
Skat af årets resultat		-212.934	-78.350
Årets resultat		614.164	68.165
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		614.164	68.165
Resultatdisponering		614.164	68.165



Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	2.627.698	2.366.295
Materielle anlægsaktiver		2.627.698	2.366.295
Kapitalandele i associerede virksomheder		25.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.156.288	1.652.092
Finansielle anlægsaktiver		2.181.288	1.652.092
Anlægsaktiver		4.808.986	4.018.387
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.250	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	10.000
Andre tilgodehavender		16.530	0
Tilgodehavender		27.780	10.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		109.320	14.995
Værdipapirer og kapitalandele		109.320	14.995
Likvide beholdninger		354.488	137.082
Omsætningsaktiver		491.588	162.077
Aktiver		5.300.574	4.180.464



Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		784.887	170.723
Egenkapital		1.284.887	670.723
Hensættelser til udskudt skat		370.766	200.546
Hensatte forpligtelser		370.766	200.546
Gæld til kreditinstitutter		515.358	550.594
Gæld til banker		600.656	620.990
Anden gæld		71.530	120.287
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.877.915	1.560.915
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.065.459	2.852.786
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		103.000	103.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.243	11.263
Selskabsskat		38.171	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		218.947	197.137
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		205.101	145.009
Kortfristede gældsforpligtelser		579.462	456.409
Gældsforpligtelser		3.644.921	3.309.195
Passiver		5.300.574	4.180.464
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Aktiver indregnet til dagsværdi	7		



Noter

	2020	2019
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	39.379	23.169
	39.379	23.169

2. Investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi uden opskrivninger udgør pr. statusdagen kr. 1.986.930.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	515.358	35.000	360.000
Gæld til banker	600.656	20.000	510.000
Anden gæld	71.530	48.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.877.915	0	1.877.915
	3.065.459	103.000	2.747.915

Der foreligger ingen konkrete afdragsaftaler på gælden til virksomhedsdeltagere og ledelse.

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret dagsværdiberegning og er forbundet med en vis usikkerhed.

5. Eventualforpligtelser

Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør pr. statusdagen t.kr. 685.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I selskabets investeringsejendomme er der tinglyst pant nom. i alt t.kr. 1.240. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. statusdagen t.kr. 2.628.

7. Aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede fortj. indreg- net i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	109.320	95.592
Investeringsejendomme	2.627.698	261.403
K/S-andele	2.029.000	401.908



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Dansk Erhvervsudleje A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien



Anvendt regnskabspraksis

anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor på 4,5-6,0% ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele bestående af K/S-anparter og andre kapitalandele, måles til en vurderet dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender og/eller kassebeholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Pedro Bolt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-619081193606
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 14:57:13
Underskrevet med NemID

Michael Pedro Bolt

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-619081193606
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 14:57:13
Underskrevet med NemID

Kennet Zimmermann

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-796944684331
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 19:29:10
Underskrevet med NemID

Tove Annelise Bolt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-430867688354
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 15:29:22
Underskrevet med NemID

Allan Bernhard

Som Registreret revisor NEM ID
RID: 71193045
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 19:29:58
Underskrevet med NemID

Michael Pedro Bolt

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-619081193606
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2021 kl.: 20:39:53
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 803dd085xNX241976177