

# PlusEjendomme A/S

Vesterå 23, st., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 41 31 27 26

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.06.22

Morten Haugaard Dahl  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

PlusEjendomme A/S  
Vesterå 23, st.  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 41 31 27 26  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Morten Haugaard Dahl

---

**Bestyrelse**

---

Morten Myrhøj Kristensen, formand  
Morten Haugaard Dahl  
Henrik Plougmand Bærtelsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

---

**Advokat**

---

Anders Bredgaard, Norden Advokatfirma

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for PlusEjendomme 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. maj 2022

**Direktionen**

Morten Haugaard Dahl

**Bestyrelsen**

Morten Myrhøj Kristensen  
Formand

Morten Haugaard Dahl

Henrik Plougmand Bærtelsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i PlusEjendomme A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PlusEjendomme A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 12. maj 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i handel, investering og finansiering af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 7.430.798 mod DKK 3.692.850 for tiden 23.04.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.830.798.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2021	23.04.20
	DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-588.923</b>	<b>1.446.365</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.075.980	2.600.000
Andre finansielle omkostninger	-56.259	-2.285
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.430.798</b>	<b>4.044.080</b>
Skat af årets resultat	0	-351.230
<b>Årets resultat</b>	<b>7.430.798</b>	<b>3.692.850</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	3.692.850	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.430.798	0
Overført resultat	-3.692.850	3.692.850
<b>I alt</b>	<b>7.430.798</b>	<b>3.692.850</b>



**AKTIVER**

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender	192.335	4.785.305
Periodeafgrænsningsposter	899	674
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>193.234</b>	<b>4.785.979</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.883.753</b>	<b>1.364.451</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.076.987</b>	<b>6.150.430</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.076.987</b>	<b>6.150.430</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	0	3.692.850
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.430.798	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.830.798</b>	<b>4.092.850</b>
1	Andre hensatte forpligtelser	0	174.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>174.000</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.189	83.000
	Selskabsskat	0	351.230
	Anden gæld	0	1.449.128
	Periodeafgrænsningsposter	0	222
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>246.189</b>	<b>1.883.580</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>246.189</b>	<b>1.883.580</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.076.987</b>	<b>6.150.430</b>
2	Eventualforpligtelser		
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 23.04.20 - 31.12.20				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	400.000	0	0	400.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.692.850	0	3.692.850
Saldo pr. 31.12.20	400.000	3.692.850	0	4.092.850
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	400.000	3.692.850	0	4.092.850
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-3.692.850	0	-3.692.850
Forslag til resultatdisponering	0	0	7.430.798	7.430.798
Saldo pr. 31.12.21	400.000	0	7.430.798	7.830.798

---

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

---

### 1. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	174.000
----------------------------	---	---------

---

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.21.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

##### VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris, der vurderes at være lig med dagsværdien på handelstidspunktet, det samme gør sig gældende for den tilknyttede gældsforpligtelse.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholds- mæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsetidspunktet.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter hensættelser til huslejegarantier på solgte ejendomsprojekter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der kan henføres direkte til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

##### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

##### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.