

---

# Dansk Erhvervsudleje A/S

**CVR-nr.: 37527424**

Kystvejen 380  
4671 Strøby

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/05/2026**

---

**Michael Pedro Bolt**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Dansk Erhvervsudleje A/S  
Kystvejen 380  
4671 Strøby

CVR-nr.: 37527424

Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

**Revisor**

TOLDBODENS REVISION & REGNSKAB, REG. REVISIONSANPARTSSELSKAB

Suomisvej 1, 1 tv

1927 Frederiksberg C

DK Danmark

CVR-nr.: 12838840

P-enhed: 1000454329

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for Dansk Erhvervsudleje A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Strøby, den 01/05/2026

## Direktion

Michael Pedro Bolt

## Bestyrelse

Thomas Have Worbech

Michael Pedro Bolt

Tove Annelise Bolt

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Dansk Erhvervsudleje A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Dansk Erhvervsudleje A/S for regnskabsåret 2025 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 C, den 01/05/2026

TOLDBODENS REVISION & REGNSKAB, REG. REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 12838840  
Peter Bastholm, mne12315  
Reg. revisor, FSR – danske revisorer

# 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 statutidspunktet og frem til i dag efter vor overbevisning ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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**

### **Investeringsejendomme**

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommenes 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 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>206.775</b>	<b>184.578</b>
Personaleomkostninger	1	-69.756	-127.698
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>137.019</b>	<b>106.880</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		0	50.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		720.979	370.758
Andre finansielle indtægter		58.043	80.497
Andre finansielle omkostninger		-90.067	-159.252
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>825.974</b>	<b>398.883</b>
Skat af årets resultat		-77.000	-104.000
<b>Årets resultat</b>		<b>748.974</b>	<b>294.883</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		123.000	126.600
Overført resultat		625.974	168.283
<b>I alt</b>		<b>748.974</b>	<b>294.883</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.155.000	4.155.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.155.000</b>	<b>4.155.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.181.903	261.625
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.018.000	3.665.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.199.903</b>	<b>3.926.625</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.354.903</b>	<b>8.081.625</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	497.303
Andre tilgodehavender		9.509	7.202
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>9.509</b>	<b>504.505</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		373.617	348.395
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>373.617</b>	<b>348.395</b>
Likvide beholdninger		635.267	13.622
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.018.393</b>	<b>866.522</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.373.296</b>	<b>8.948.147</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		3.445.292	2.819.318
Forslag til udbytte		123.000	126.600
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.068.292</b>	<b>3.445.918</b>
Hensættelse til udskudt skat		980.000	903.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>980.000</b>	<b>903.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		906.654	939.689
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.503.583	992.667
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.914.180	2.014.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>4.324.417</b>	<b>3.946.536</b>
Gæld til realkreditinstitutter		146.000	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	13.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		412.665	88.373
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		428.922	491.320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.000.587</b>	<b>652.693</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.325.004</b>	<b>4.599.229</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.373.296</b>	<b>8.948.147</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	69.000	127.500
Andre omkostninger til social sikring	756	198
	<b>69.756</b>	<b>127.698</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	952.654	46.000	906.654	700.000
Gæld til selskabsdeltagere	2.014.180	100.000	1.914.180	2.014.180
Anden gæld	1.503.583	0	1.503.583	1.000.000
	<b>4.470.417</b>	<b>146.000</b>	<b>4.324.417</b>	<b>3.714.180</b>

### 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme, som indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens 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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med vis usikkerhed.

Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret værdiansættelse. Til vurderingen er anvendt en forrentningsprocent på 5 - 6,5 %.

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Resthæftelsen i selskabets K/S-andele udgør kr. 565.000.

### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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. 4.155.

## 6. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

### Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede fortjenes- ter indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, erhversejerlejligheder	4.155.000	0
Børsnoterede aktier	373.617	23790
K/S-andele	5.573.520	478.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.181.903	242.979

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	1