

# D.H.R.B. UDLEJNING ApS

Gammel Bagsværdvej 64,

2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr. 21870285

## Årsrapport 2024/25

. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07-01-2026

---

Steen Friis Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 for D.H.R.B. UDLEJNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025.

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.

Kgs.Lyngby, den 07-01-2026

### Direktion

Steen Friis Nielsen  
Direktør

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	D.H.R.B. UDLEJNING ApS Gammel Bagsværdvej 64, 2800 Kgs.Lyngby
CVR-nr.	21870285
Hjemsted	Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår	01-07-2024 - 30-06-2025
<b>Direktion</b>	Steen Friis Nielsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 udviser et resultat på kr. 130.241, og selskabets balance pr. 30-06-2025 udviser en balancesum på kr. 8.942.189, og en egenkapital på kr. 7.111.164.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>98.009</b>	<b>238.266</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-1.154.094
<b>Driftsresultat</b>		<b>98.009</b>	<b>-915.828</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		69.878	66.612
Andre finansielle indtægter		73	43
Andre finansielle omkostninger		-822	-1.035
<b>Resultat før skat</b>		<b>167.138</b>	<b>-850.208</b>
Skat af årets resultat		-36.897	189.019
<b>Årets resultat</b>		<b>130.241</b>	<b>-661.189</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	0
Overført resultat		-1.369.759	-661.189
<b>Resultatdisponering</b>		<b>130.241</b>	<b>-661.189</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	7.111.406	7.111.406
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.111.406</b>	<b>7.111.406</b>
Andre tilgodehavender		0	4.308
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>4.308</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.111.406</b>	<b>7.115.714</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.507.026	1.768.526
Andre tilgodehavender		153.127	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.660.153</b>	<b>1.768.526</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>170.630</b>	<b>843</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.830.783</b>	<b>1.769.369</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.942.189</b>	<b>8.885.083</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		225.000	225.000
Overført resultat		5.386.164	6.755.923
Udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>7.111.164</b>	<b>6.980.923</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.397.152	1.397.193
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.397.152</b>	<b>1.397.193</b>
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		36.938	64.324
Deposita		135.000	221.032
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>171.938</b>	<b>285.356</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147.853	100.029
Gæld til tilknyttede virksomheder		64.324	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	105.597
Anden gæld		49.758	15.985
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>261.935</b>	<b>221.611</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>433.873</b>	<b>506.967</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.942.189</b>	<b>8.885.083</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-07-2024	225.000	6.755.923	0	6.980.923
Årets resultat	0	-1.369.759	1.500.000	130.241
<b>Egenkapital 30-06-2025</b>	<b>225.000</b>	<b>5.386.164</b>	<b>1.500.000</b>	<b>7.111.164</b>

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.704.611	1.704.611
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.704.611</b>	<b>1.704.611</b>
Opskrivninger primo	5.406.795	6.560.889
Årets opskrivninger	0	-1.154.094
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.406.795</b>	<b>5.406.795</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.111.406</b>	<b>7.111.406</b>

Ved opgørelse af afkastet for investeringsejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,5 %.

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7111 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 711 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 889 t.kr.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 30.06.2025	Kortfristet del af langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	36.938	0	0
Deposita	135.000	0	135.000
	<b>171.938</b>	<b>0</b>	<b>135.000</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**Noter**

2024/25

2023/24

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for D.H.R.B. UDLEJNING ApS for 2024/25 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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

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

### Udbytte

## Anvendt regnskabspraksis

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

#### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.