

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

DUAS Bolig A/S

Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr. 27 57 09 17

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 23/09 2022

Peter Due Laursen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	13
Balance pr. 30. juni 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

DUAS Bolig A/S
Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 27 57 09 17
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Simon Skov Sørensen
Peter Due Laursen
Anette Due Laursen
Knud Laursen

Direktion

Peter Due Laursen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for DUAS Bolig 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. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 23. september 2022

Direktion

Peter Due Laursen
direktør

Bestyrelse

Simon Skov Sørensen

Peter Due Laursen

Anette Due Laursen

Knud Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DUAS Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DUAS Bolig A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 23. september 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47422

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	29.429	23.192	21.603	16.229	12.165
Resultat før finansielle poster	90.154	52.702	40.158	35.204	29.177
Årets resultat	68.864	40.100	30.374	26.537	22.125
Balancesum	713.416	518.926	440.804	365.517	281.646
Investering i materielle anlægsaktiver	42.667	53.062	47.269	52.544	44.252
Egenkapital	239.315	170.451	132.351	103.978	78.941
Nøgletal					
Soliditetsgrad	33,5 %	32,8 %	30,0 %	28,4 %	28,0 %
Soliditetsgrad korrigeret for udskudt skat	41,9 %	41,1 %	37,8 %	36,1 %	35,7 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af og handel med fast ejendom, samt at forestå investering og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, samt note 6. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 59,22 mio.kr. jf. omtale i note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 68.863.894 efter skat, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 239.314.742.

I 2021/22 blev der realiseret et overskud på 88.343 t.kr. før skat mod et overskud på 51.418 t.kr. før skat i 2020/21. Resultatet er positivt påvirket med værdiregulering af investeringsejendomme på 68.388 t.kr.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på ejendomme, er resultatet af driften 19.956 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende. Dette udgjorde 17.088 t.kr. for 2020/21.

Selskabets soliditet udgør 33,5 % mod 32,8 % sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 41,9 % mod 41,1 % sidste år.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 68.864 t.kr. mod et overskud på 40.100 t.kr. i 2020/21.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne selskaber udgør 348.084 t.kr. Prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2021/22 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige rentekomkostninger før skat på 3.481 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes økonomisk rentabelt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DUAS Bolig A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Nettoomsætning		29.428.866	23.192.489
Andre driftsindtægter		7.660	0
Ejendomsomkostninger		(2.398.869)	(933.882)
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.748.275)</u>	<u>(1.000.057)</u>
Bruttoresultat		25.289.382	21.258.550
Personaleomkostninger	1	<u>(3.143.930)</u>	<u>(2.388.461)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		22.145.452	18.870.089
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>(378.826)</u>	<u>(497.839)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		21.766.626	18.372.250
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>68.387.618</u>	<u>34.330.052</u>
Resultat før finansielle poster		90.154.244	52.702.302
Finansielle indtægter	3	96.850	11.165
Finansielle omkostninger	4	<u>(1.907.906)</u>	<u>(1.294.970)</u>
Resultat før skat		88.343.188	51.418.497
Skat af årets resultat	5	<u>(19.479.294)</u>	<u>(11.318.923)</u>
Årets resultat		68.863.894	40.099.574
Overført resultat		<u>68.863.894</u>	<u>40.099.574</u>
		68.863.894	40.099.574

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	614.281.900	405.825.125
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	386.422	730.883
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	<u>13.841.031</u>	<u>111.277.585</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>628.509.353</u>	<u>517.833.593</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>628.509.353</u>	<u>517.833.593</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		280.410	0
Andre tilgodehavender		33.010.014	1.042.735
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>49.595</u>
Tilgodehavender		<u>33.290.424</u>	<u>1.092.330</u>
Likvide beholdninger		<u>51.615.777</u>	<u>46</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>84.906.201</u>	<u>1.092.376</u>
Aktiver i alt		<u>713.415.554</u>	<u>518.925.969</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>238.814.742</u>	<u>169.950.848</u>
Egenkapital		<u>239.314.742</u>	<u>170.450.848</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>59.307.026</u>	<u>42.856.885</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>59.307.026</u>	<u>42.856.885</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>397.789.816</u>	<u>265.379.228</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>397.789.816</u>	<u>265.379.228</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	721.789	1.149.198
Banker		0	26.572.689
Modtagne forudbetalinger fra kunder		454.368	1.175.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.047.807	275.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.188.235	176.637
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.217.700	1.498.256
Selskabsskat		2.709.618	2.821.852
Anden gæld		429.856	575.382
Deposita		<u>8.234.597</u>	<u>5.994.169</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.003.970</u>	<u>40.239.008</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>414.793.786</u>	<u>305.618.236</u>
Passiver i alt		<u>713.415.554</u>	<u>518.925.969</u>
Leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	169.950.848	170.450.848
Årets resultat	0	68.863.894	68.863.894
Egenkapital 30. juni 2022	500.000	238.814.742	239.314.742

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.383.054	1.738.923
Pensioner	613.826	558.500
Andre omkostninger til social sikring	35.706	22.795
Andre personaleomkostninger	<u>111.344</u>	<u>68.243</u>
	<u>3.143.930</u>	<u>2.388.461</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>4</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>378.826</u>	<u>497.839</u>
	<u>378.826</u>	<u>497.839</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>96.850</u>	<u>11.165</u>
	<u>96.850</u>	<u>11.165</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.464	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.904.442</u>	<u>1.294.970</u>
	<u>1.907.906</u>	<u>1.294.970</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.027.618	2.821.852
Årets udskudte skat	16.450.141	8.497.071
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.535	0
	<u>19.479.294</u>	<u>11.318.923</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
		<hr/>
Kostpris 1. juli 2021		249.650.235
Tilgang i årets løb		39.119.032
Overførsler i årets løb		85.950.125
		<hr/>
Kostpris 30. juni 2022		374.719.392
		<hr/>
Værdireguleringer 1. juli 2021		156.174.890
Årets værdireguleringer		68.387.618
Overførsler i årets løb		15.000.000
		<hr/>
Værdireguleringer 30. juni 2022		239.562.508
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		614.281.900
		<hr/>

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,71 % pr. 30. juni 2022. En forøgelse af afkastkravene på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 59,22 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitligt 1.216 kr. mod sidste år 1.112 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 27.846 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 248 t.kr. i ejendommene. Tomgangprocenten udgør 0,8%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelseperiode på 3 måneder.

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

Geografisk placering	Samlet dagsværdi mio. kr.	Kapitalise- ringsfaktor i %	Vægtet afkast- krav i %	Reducering i dagsværdi som følge af en for- øgelse af afkast- krav på 0,5%- point Mio. kr.
Boliglejemål, Vejle	120,64	5,0	5,00	10,96
Boliglejemål, Aarhus	434,42	4,40 - 4,75	4,52	43,28
Boliglejemål, Hedensted	53,26	5,25 - 5,35	5,26	4,63
Erhvervslejemål, Hasselager	5,93	8,0	8,00	0,35
	<u>614,25</u>		<u>4,71%</u>	<u>59,22</u>

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30. juni 2022 af ledelsen værdiansat til kostpris:

Grundstykke, Hasselager	<u>13,85</u>
	<u>13,85</u>

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. juli 2021	3.578.273	96.277.585
Tilgang i årets løb	34.365	3.513.571
Afgang i årets løb	(1.105.118)	0
Overførsler i årets løb	0	(85.950.125)
Kostpris 30. juni 2022	<u>2.507.520</u>	<u>13.841.031</u>
Opskrivninger 1. juli 2021	0	15.000.000
Overførsler i årets løb	0	(15.000.000)
Opskrivninger 30. juni 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	2.847.390	0
Årets afskrivninger	378.826	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	(1.105.118)	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>2.121.098</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>386.422</u>	<u>13.841.031</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>266.528.426</u>	<u>398.511.605</u>	<u>721.789</u>	<u>397.615.784</u>
	<u>266.528.426</u>	<u>398.511.605</u>	<u>721.789</u>	<u>397.615.784</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
9 Leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	95.450	96.700

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P. Due Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 398.512 t.kr. pr. 30. juni 2022 er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse udgør pr. 30. juni 2022 628.123 t.kr. mod 517.103 t.kr. pr. 30. juni 2021.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev, nom. 3.500.000 kr. samt skadesløsbrev, nom. 3.600.000 kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme til sikkerhed udgør pr. 30. juni 2022 5.928 t.kr.