

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

DUAS Bolig A/S

**Horsensvej 29 A
8722 Hedensted**

CVR-nr. 27 57 09 17

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 18/09 2020

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 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020 | 11 |
| Balance pr. 30. juni 2020 | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter til årsrapporten | 15 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

DUAS Bolig A/S
Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 27 57 09 17
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Simon Skov Sørensen
Peter Due Laursen
Anette Due Laursen
Knud Laursen

Direktion

Peter Due Laursen, direktør

Revision

Roesgaard
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 27. august 2020

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 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 27. august 2020

Roesgaard

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

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 34,9 mio.kr. jf. omtale i note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 30.373.765, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 132.351.274.

I 2019/20 blev der realiseret et overskud på 38.961 t.kr. før skat mod et overskud på 34.022 t.kr. før skat i 2018/19. Resultatet er positivt påvirket med værdiregulering af investeringsejendomme på 24.848 t.kr.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på ejendomme, er resultatet af driften 14.113 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende. Dette udgjorde 7.603 t.kr. for 2018/19.

Selskabets soliditet udgør 30,0% mod 28,5% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 37,8% mod 36,1% sidste år.

Årets resultat efter skat udgør et overskud 30.374 t.kr. mod et overskud på 26.537 t.kr. i 2018/19.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne selskaber udgør 255.170 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 2019/20 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 2.552 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes økonomisk rentabelt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DUAS Bolig A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. 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 realkreditlån 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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 velinformerede 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2020 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

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 provenuet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

| | <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. | <u>2018/19</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 21.603.292 | 16.228.835 |
| Ejendomsomkostninger | | (2.717.093) | (4.127.818) |
| Andre eksterne omkostninger | | (828.945) | (554.103) |
| Bruttoresultat | | 18.057.254 | 11.546.914 |
| Personaleomkostninger | 1 | (2.047.378) | (2.174.353) |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 16.009.876 | 9.372.561 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 2 | (669.100) | (587.784) |
| Andre driftsomkostninger | | (30.688) | 0 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 15.310.088 | 8.784.777 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 24.847.904 | 26.419.009 |
| Resultat før finansielle poster | | 40.157.992 | 35.203.786 |
| Finansielle indtægter | 3 | 4.233 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 4 | (1.201.334) | (1.182.046) |
| Resultat før skat | | 38.960.891 | 34.021.740 |
| Skat af årets resultat | 5 | (8.587.126) | (7.484.808) |
| Årets resultat | | 30.373.765 | 26.536.932 |
| Foreslået udbytte | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Overført resultat | | 28.373.765 | 24.536.932 |
| | | 30.373.765 | 26.536.932 |

Balance pr. 30. juni 2020

| | <u>Note</u> | <u>2020</u> kr. | <u>2019</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 6 | 386.495.073 | 236.913.357 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 7 | 1.228.721 | 1.106.759 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 7 | <u>43.215.496</u> | <u>121.582.644</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>430.939.290</u> | <u>359.602.760</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>430.939.290</u> | <u>359.602.760</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 411.910 |
| Andre tilgodehavender | | 14.783 | 197 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>149.911</u> | <u>230.452</u> |
| Tilgodehavender | | <u>164.694</u> | <u>642.559</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>9.700.353</u> | <u>5.271.391</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>9.865.047</u> | <u>5.913.950</u> |
| Aktiver i alt | | <u>440.804.337</u> | <u>365.516.710</u> |

Balance pr. 30. juni 2020

| | <u>Note</u> | <u>2020</u> kr. | <u>2019</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 129.851.274 | 101.477.508 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | <u>2.000.000</u> | <u>2.000.000</u> |
| Egenkapital | | <u>132.351.274</u> | <u>103.977.508</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>34.359.814</u> | <u>27.955.000</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>34.359.814</u> | <u>27.955.000</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>263.517.927</u> | <u>223.227.234</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | <u>263.517.927</u> | <u>223.227.234</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 1.293.862 | 1.287.410 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 289.199 | 793.905 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 95.721 | 1.852.361 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 58.614 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 426.434 | 169.224 |
| Selskabsskat | | 2.182.312 | 1.061.808 |
| Anden gæld | | 509.577 | 649.098 |
| Deposita | | <u>5.719.603</u> | <u>4.543.162</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>10.575.322</u> | <u>10.356.968</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>274.093.249</u> | <u>233.584.202</u> |
| Passiver i alt | | <u>440.804.337</u> | <u>365.516.710</u> |
| Leje- og leasingforpligtelser | 9 | | |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--|--------------------|
| Egenkapital 1. juli 2019 | 500.000 | 101.477.509 | 2.000.000 | 103.977.509 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (2.000.000) | (2.000.000) |
| Årets resultat | 0 | 28.373.765 | 2.000.000 | 30.373.765 |
| Egenkapital 30. juni 2020 | 500.000 | 129.851.274 | 2.000.000 | 132.351.274 |

Noter til årsrapporten

| | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 1.401.108 | 1.511.977 |
| Pensioner | 562.174 | 555.326 |
| Andre omkostninger til social sikring | 19.802 | 14.754 |
| Andre personaleomkostninger | <u>64.294</u> | <u>92.296</u> |
| | <u>2.047.378</u> | <u>2.174.353</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>3</u> | <u>3</u> |
| | | |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | <u>669.100</u> | <u>587.784</u> |
| | <u>669.100</u> | <u>587.784</u> |
| | | |
| der fordeler sig således: | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>669.100</u> | <u>587.784</u> |
| | <u>669.100</u> | <u>587.784</u> |
| | | |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>4.233</u> | <u>0</u> |
| | <u>4.233</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 13.213 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.201.334</u> | <u>1.168.833</u> |
| | <u>1.201.334</u> | <u>1.182.046</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| | kr. | kr. |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 2.182.312 | 1.061.808 |
| Årets udskudte skat | <u>6.404.814</u> | <u>6.423.000</u> |
| | <u>8.587.126</u> | <u>7.484.808</u> |
| | | |
| 6 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| | | <u>149.916.423</u> |
| Kostpris 1. juli 2019 | | 12.819.078 |
| Tilgang i årets løb | | 86.914.734 |
| Overførsler i årets løb | | <u>249.650.235</u> |
| Kostpris 30. juni 2020 | | 86.996.934 |
| Værdireguleringer 1. juli 2019 | | 24.847.904 |
| Årets værdireguleringer | | 25.000.000 |
| Overførsler i årets løb | | <u>136.844.838</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2020 | | <u>386.495.073</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020 | | |

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 5,04 % pr. 30. juni 2020. En forøgelse af afkastkravene på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 34,87 mio kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitligt 1.105 kr. mod sidste år 1.089 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 20.934 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 112 t.kr. i ejendommene. Tomgangprocenten udgør 0,5%. 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, samt et lejemål med opsigelighed frem til 2022.

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

| Geografisk placering | Samlet dagsværdi mio. kr. | Kapitaliseringsfaktor i % | Vægtet afkastkrav i % | Reducering i dagsværdi som følge af en forøgelse af afkastkrav på 0,5%-point Mio. kr. |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Boliglejemål, Vejle | 105,61 | 5,10 - 5,25 | 5,21 | 9,24 |
| Boliglejemål, Aarhus | 224,53 | 4,75 - 4,90 | 4,85 | 21,01 |
| Boliglejemål, Hedensted | 50,92 | 5,35 - 5,50 | 5,4 | 4,31 |
| Erhvervslejemål, Hasselager | 5,43 | 8,25 | 8,25 | 0,31 |
| | <u>386,49</u> | | <u>5,04%</u> | <u>34,87</u> |

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30. juni 2020 af ledelsen værdiansat til kostpris:

| | |
|-------------------------|-------------|
| Grundstykke, Aarhus | 33,1 |
| Grundstykke, Hasselager | 10,1 |
| | <u>43,2</u> |

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse |
|---|--|---|
| Kostpris 1. juli 2019 | 2.907.523 | 96.582.644 |
| Tilgang i årets løb | 901.750 | 33.547.586 |
| Afgang i årets løb | (231.000) | 0 |
| Overførsler i årets løb | 0 | (86.914.734) |
| Kostpris 30. juni 2020 | <u>3.578.273</u> | <u>43.215.496</u> |
| Opskrivninger 1. juli 2019 | 0 | 25.000.000 |
| Overførsler i årets løb | 0 | (25.000.000) |
| Opskrivninger 30. juni 2020 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2019 | 1.800.764 | 0 |
| Årets afskrivninger | 669.101 | 0 |
| Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | (120.313) | 0 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2020 | <u>2.349.552</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020 | <u>1.228.721</u> | <u>43.215.496</u> |

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2019 | Gæld 30. juni 2020 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>224.514.644</u> | <u>264.811.789</u> | <u>1.293.862</u> | <u>261.467.238</u> |
| | <u>224.514.644</u> | <u>264.811.789</u> | <u>1.293.862</u> | <u>261.467.238</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| 9 Leje- og leasingforpligtelser | | |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | | |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb | 75.160 | 122.996 |

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.

Selskabet har stillet betalingsgaranti for kr. 500.000 overfor Ejendomsselskabet MLV ApS.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 264.812 t.kr. pr. 30. juni 2020 er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse udgør pr. 30. juni 2020 429.711 t.kr. mod 358.496 t.kr. pr. 30. juni 2019.

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 2020 5.437 t.kr.