

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

DUAS Bolig A/S

Horsensvej 29 B
8722 Hedensted

CVR-nr. 27 57 09 17

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 21/08 2024

Peter Due Laursen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	14
Balance pr. 30. juni 2024	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Selskabsoplysninger

Selskabet

DUAS Bolig A/S
Horsensvej 29 B
8722 Hedensted

CVR-nr.: 27 57 09 17
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 21. august 2024

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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 21. august 2024

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:

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	27.360	29.069	29.429	23.192	21.603
Resultat før finansielle poster	16.470	60.844	90.154	52.702	40.158
Årets resultat	8.430	48.376	68.864	40.100	30.374
Balancesum	725.897	704.612	713.416	518.926	440.804
Investering i materielle anlægsaktiver	65.198	33.641	42.667	53.062	47.269
Egenkapital	296.121	287.690	239.315	170.451	132.351
Nøgletal					
Soliditetsgrad	40,8 %	40,8 %	33,5 %	32,8 %	30,0 %
Soliditetsgrad korrigeret for udskudt skat	48,0 %	48,1 %	41,9 %	41,1 %	37,8 %

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 46,14 mio.kr.jf. omtale i note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud efter skat på kr. 8.430.360, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 296.120.808.

I 2023/24 blev der realiseret et overskud på 10.809 t.kr. før skat mod et overskud på 61.965 t.kr. før skat i 2022/23. Resultatet er negativt påvirket med værdiregulering af investeringsejendomme på (1.530) t.kr. mod en positiv regulering på 12.796 t.kr. i 2022/23 samt gevinst ved salg af ejendomme på 27.716 t.kr. over bogført værdi i 2022/23.

Ser man bort fra negative nettoværdireguleringerne på ejendomme er resultatet af driften 12.339 t.kr., hvilket stemmer overens med ledelsens forventninger for regnskabsåret. Dette udgjorde 20.332 t.kr. for 2022/23.

Selskabets soliditet udgør 40,8 % mod 40,8 % sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 48,0 % mod 48,1 % sidste år.

Årets resultat efter skat udgør et overskud 8.430 t.kr. mod et overskud på 48.376 t.kr. i 2022/23.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne selskaber udgør 358.569 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 2023/24 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 3.585 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes økonomisk rentabelt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DUAS Bolig A/S for 2023/24 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 2023/24 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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. Opkrævede 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 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.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for DUAS Bolig A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Nettoomsætning		27.359.599	29.068.926
Andre driftsindtægter		41.368	27.716.003
Ejendomsomkostninger		(2.924.964)	(3.407.826)
Andre eksterne omkostninger		(3.609.365)	(2.178.329)
Bruttoresultat		20.866.638	51.198.774
Personaleomkostninger	1	(2.581.645)	(2.726.870)
Resultat før af- og nedskrivninger		18.284.993	48.471.904
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	(252.494)	(424.022)
Andre driftsomkostninger		(32.827)	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		17.999.672	48.047.882
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.529.937)	12.796.210
Resultat før finansielle poster		16.469.735	60.844.092
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.052	(1.562)
Finansielle indtægter	3	5.586.093	7.251.075
Finansielle omkostninger	4	(11.266.374)	(6.129.006)
Resultat før skat		10.808.506	61.964.599
Skat af årets resultat	5	(2.378.145)	(13.588.892)
Årets resultat		8.430.361	48.375.707
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.430.361	48.375.707
		8.430.361	48.375.707

Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	485.009.718	506.258.287
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	645.408	207.450
Indretning af lejede lokaler	7	240.077	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	<u>131.229.923</u>	<u>47.242.944</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>617.125.126</u>	<u>553.708.681</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	<u>1.478.485</u>	<u>1.459.433</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.478.485</u>	<u>1.459.433</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>618.603.611</u>	<u>555.168.114</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		309.866	290.952
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.717.826	4.744.671
Andre tilgodehavender		102.005.144	136.785.364
Periodeafgrænsningsposter		<u>260.750</u>	<u>272.471</u>
Tilgodehavender		<u>107.293.586</u>	<u>142.093.458</u>
Likvide beholdninger		<u>44</u>	<u>7.350.651</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>107.293.630</u>	<u>149.444.109</u>
Aktiver i alt		<u>725.897.241</u>	<u>704.612.223</u>

Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>295.620.809</u>	<u>287.190.449</u>
Egenkapital		<u>296.120.809</u>	<u>287.690.449</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>52.869.909</u>	<u>51.118.566</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>52.869.909</u>	<u>51.118.566</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>323.851.000</u>	<u>324.393.186</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>323.851.000</u>	<u>324.393.186</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	720.761	725.155
Banker		30.678.539	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		478.267	468.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.570.505	3.197.652
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.318.162	5.351.692
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.915.946	3.234.910
Selskabsskat		626.802	21.786.277
Anden gæld		197.029	250.973
Periodeafgrænsningsposter		107.765	0
Deposita		<u>8.441.747</u>	<u>6.394.588</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>53.055.523</u>	<u>41.410.022</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>376.906.523</u>	<u>365.803.208</u>
Passiver i alt		<u>725.897.241</u>	<u>704.612.223</u>
Leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	287.190.448	287.690.448
Årets resultat	0	8.430.361	8.430.361
Egenkapital 30. juni 2024	500.000	295.620.809	296.120.809

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.929.374	2.109.082
Pensioner	627.087	591.326
Andre omkostninger til social sikring	25.184	26.462
	<u>2.581.645</u>	<u>2.726.870</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>	<u>5</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>252.494</u>	<u>424.022</u>
	<u>252.494</u>	<u>424.022</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	184.355	80.019
Andre finansielle indtægter	<u>5.401.738</u>	<u>7.171.056</u>
	<u>5.586.093</u>	<u>7.251.075</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	153.942	51.849
Andre finansielle omkostninger	11.112.432	6.077.156
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>11.266.374</u>	<u>6.129.006</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	626.802	21.786.248
Årets udskudte skat	1.751.343	(8.188.460)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	(8.896)
	<u>2.378.145</u>	<u>13.588.892</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>302.327.904</u>
Kostpris 1. juli 2023		281.369
Tilgang i årets løb		<u>302.609.273</u>
Kostpris 30. juni 2024		203.930.383
Værdireguleringer 1. juli 2023		(21.529.938)
Årets værdireguleringer		<u>182.400.445</u>
Værdireguleringer 30. juni 2024		<u>485.009.718</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024		485.009.718

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

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 4,84 % pr. 30. juni 2024. En forøgelse af afkastkravene på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 46,14 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitligt 1.277 kr. mod sidste år 1.275 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 21.440 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 601 t.kr. i ejendommene. Tomgangprocenten udgør 2,2%. 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 for boligejendomme og op til 77 måneder for erhvervslejemål.

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				
Boliglejemål, Aarhus	423,07	4,75	4,75	40,92
Boliglejemål, Hedensted	55,52	5,25 - 5,35	5,26	4,82
Erhvervslejemål, Hasselager	6,42	7,0	7,00	0,4
	<u>485,01</u>		<u>4,84%</u>	<u>46,14</u>

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30. juni 2024 af ledelsen værdiansat til kostpris:

Vejle	4,78
Grundstykke, Hasselager	126,45
	<u>131,23</u>

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. juli 2023	2.752.570	0	47.242.944
Tilgang i årets løb	630.433	300.096	63.986.979
Kostpris 30. juni 2024	3.383.003	300.096	111.229.923
Årets opskrivninger	0	0	20.000.000
Opskrivninger 30. juni 2024	0	0	20.000.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	2.545.120	0	0
Årets afskrivninger	192.475	60.019	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	2.737.595	60.019	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	645.408	240.077	131.229.923

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2024 kr.	2023 kr.
Kostpris 1. juli 2023	1.460.995	0
Tilgang i årets løb	0	1.460.995
Kostpris 30. juni 2024	1.460.995	1.460.995
Værdireguleringer 1. juli 2023	(1.562)	0
Årets resultat	19.052	(1.562)
Værdireguleringer 30. juni 2024	17.490	(1.562)
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	1.478.485	1.459.433

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
DUAS Rosenkilde ApS	Hedensted	100 %

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2023</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2024</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>325.118.341</u>	<u>324.571.761</u>	<u>720.761</u>	<u>327.903.841</u>
	<u>325.118.341</u>	<u>324.571.761</u>	<u>720.761</u>	<u>327.903.841</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
10 Leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelse i henhold til leje- og leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	38.700	92.848
	<u>38.700</u>	<u>92.848</u>

11 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 324.118 t.kr. pr. 30. juni 2024 er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse udgør pr. 30. juni 2024 616.240 t.kr. mod 553.501 t.kr. pr. 30. juni 2023.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev, nom. 3.500 t.kr. samt skadesløsbrev, nom. 3.600 t.kr. i investeringsejendomme.