

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

DUAS Bolig A/S

**Horsensvej 29 B
8722 Hedensted**

CVR-nr. 27 57 09 17

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/09 2023

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 2022 - 30. juni 2023	14
Balance pr. 30. juni 2023	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 2022 - 30. juni 2023
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 22. september 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 22. september 2023

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:

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	29.069	29.429	23.192	21.603	16.229
Resultat før finansielle poster	60.844	90.154	52.702	40.158	35.204
Årets resultat	48.376	68.864	40.100	30.374	26.537
Balancesum	704.612	713.416	518.926	440.804	365.517
Investering i materielle anlægsaktiver	33.641	42.667	53.062	47.269	52.544
Egenkapital	287.690	239.315	170.451	132.351	103.978
Nøgletal					
Soliditetsgrad	40,8 %	33,5 %	32,8 %	30,0 %	28,4 %
Soliditetsgrad korrigeret for udskudt skat	48,1 %	41,9 %	41,1 %	37,8 %	36,1 %

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 49,51 mio.kr. jf. omtale i note 6

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 48.375.707 efter skat, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 287.690.449.

I 2022/23 blev der realiseret et overskud på 61.965 t.kr. før skat mod et overskud på 88.343 t.kr. før skat i 2021/22. Resultatet er positivt påvirket med værdiregulering af investeringsejendomme på 12.796 t.kr. mod 68.388 t.kr. i 2021/22 samt gevinst ved salg af ejendomme på 27.716 t.kr. over bogført værdi.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på ejendomme samt gevinst på salg af ejendomme, er resultatet af driften 20.332 t.kr., hvilket stemmer overens med ledelsens forventninger for regnskabsåret. Dette udgjorde 19.956 t.kr. for 2021/22.

Selskabets soliditet udgør 40,8 % mod 33,5 % sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 48,1 % mod 41,9 % sidste år.

Årets resultat efter skat udgør et overskud 48.376 t.kr. mod et overskud på 68.864 t.kr. i 2021/22.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne selskaber udgør 318.375 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 2022/23 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 3.184 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes økonomisk rentabelt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DUAS Bolig A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af personaleomkostninger er ændret således, at posten alene omfatter lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring (ATP-bidrag, bidrag til arbejdsskade- og andre former for syge- og ulykkesforsikring samt bidrag til AER, barselsfond og lignende). Det betyder, at andre personaleomkostninger (firmabil/telefon, skattefrie godtgørelser, arbejdstøj, kursus/uddannelse, julefrokost/firmafester/medarbejderarrangementer) nu i stedet indgår under andre eksterne omkostninger. Ændringen medfører, at personaleomkostninger er reduceret med 118 t.kr i 2022_23 samt 111 t.kr. i 2021_22, og andre eksterne omkostninger er øget tilsvarende.

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 67 t.kr. i 2022_23 samt 43 t.kr. i 2021_22, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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- 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 investeringsjendomme er pr. 30. juni 2023 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Nettoomsætning		29.068.926	29.428.866
Andre driftsindtægter		27.716.003	7.660
Ejendomsomkostninger		(3.407.826)	(2.398.869)
Andre eksterne omkostninger		<u>(2.178.329)</u>	<u>(1.859.619)</u>
Bruttoresultat		51.198.774	25.178.038
Personaleomkostninger	1	<u>(2.726.870)</u>	<u>(3.032.586)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		48.471.904	22.145.452
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>(424.022)</u>	<u>(378.826)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		48.047.882	21.766.626
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>12.796.210</u>	<u>68.387.618</u>
Resultat før finansielle poster		60.844.092	90.154.244
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.562)	0
Finansielle indtægter	3	7.251.075	96.850
Finansielle omkostninger	4	<u>(6.129.006)</u>	<u>(1.907.906)</u>
Resultat før skat		61.964.599	88.343.188
Skat af årets resultat	5	<u>(13.588.892)</u>	<u>(19.479.294)</u>
Årets resultat		48.375.707	68.863.894
Overført resultat		<u>48.375.707</u>	<u>68.863.894</u>
		48.375.707	68.863.894

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	506.258.287	614.281.900
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	207.450	386.422
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	<u>47.242.944</u>	<u>13.841.031</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>553.708.681</u>	<u>628.509.353</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	<u>1.459.433</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.459.433</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>555.168.114</u>	<u>628.509.353</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		290.952	280.410
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.744.671	0
Andre tilgodehavender		136.785.364	33.010.014
Periodeafgrænsningsposter		<u>272.471</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>142.093.458</u>	<u>33.290.424</u>
Likvide beholdninger		<u>7.350.651</u>	<u>51.615.777</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>149.444.109</u>	<u>84.906.201</u>
Aktiver i alt		<u>704.612.223</u>	<u>713.415.554</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>287.190.449</u>	<u>238.814.742</u>
Egenkapital		<u>287.690.449</u>	<u>239.314.742</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>51.118.566</u>	<u>59.307.026</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>51.118.566</u>	<u>59.307.026</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>324.393.186</u>	<u>397.789.816</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>324.393.186</u>	<u>397.789.816</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	725.155	721.789
Modtagne forudbetalinger fra kunder		468.775	454.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.197.652	1.090.481
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.351.692	1.188.235
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.234.910	2.217.700
Selskabsskat		21.786.277	2.709.618
Anden gæld		250.973	387.182
Deposita		<u>6.394.588</u>	<u>8.234.597</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>41.410.022</u>	<u>17.003.970</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>365.803.208</u>	<u>414.793.786</u>
Passiver i alt		<u>704.612.223</u>	<u>713.415.554</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 2022	500.000	238.814.742	239.314.742
Årets resultat	0	48.375.707	48.375.707
Egenkapital 30. juni 2023	500.000	287.190.449	287.690.449

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.109.082	2.383.054
Pensioner	591.326	613.826
Andre omkostninger til social sikring	26.462	35.706
	<u>2.726.870</u>	<u>3.032.586</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	424.022	378.826
	<u>424.022</u>	<u>378.826</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	80.019	0
Andre finansielle indtægter	7.171.056	96.850
	<u>7.251.075</u>	<u>96.850</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	51.849	3.464
Andre finansielle omkostninger	6.077.156	1.904.442
Valutakurstab	1	0
	<u>6.129.006</u>	<u>1.907.906</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	21.786.248	3.027.618
Årets udskudte skat	(8.188.460)	16.450.141
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(8.896)	1.535
	<u>13.588.892</u>	<u>19.479.294</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	374.719.392
Tilgang i årets løb	239.500
Afgang i årets løb	(72.630.988)
Kostpris 30. juni 2023	<u>302.327.904</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	239.562.508
Årets værdireguleringer	12.796.210
Årets tilbageførte værdireguleringer	(48.428.335)
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>203.930.383</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>506.258.287</u>

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 4,63 % pr. 30. juni 2023. En forøgelse af afkastkravene på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 49,51 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør gennemsnitligt 1.275 kr. mod sidste år 1.216 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 21.440 m2. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 427 t.kr. i ejendommene. Tomgangprocenten udgør 1,4%. 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.	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				
Boliglejemål, Aarhus	444,98	4,40 - 4,75	4,52	44,33
Boliglejemål, Hedensted	55,12	5,25 - 5,35	5,26	4,78
Erhvervslejemål, Hasselager	6,15	7,0	7,00	0,4
	<u>506,25</u>		<u>4,63%</u>	<u>49,51</u>

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30. juni 2023 af ledelsen værdiansat til kostpris:

Grundstykke, Vejle	2,88
Grundstykke, Hasselager	44,37
	<u>47,25</u>

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. juli 2022	2.507.520	13.841.031
Tilgang i årets løb	245.050	33.401.913
Kostpris 30. juni 2023	<u>2.752.570</u>	<u>47.242.944</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	2.121.098	0
Årets afskrivninger	424.022	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>2.545.120</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>207.450</u>	<u>47.242.944</u>

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2022	0	0
Tilgang i årets løb	1.460.995	0
Kostpris 30. juni 2023	1.460.995	0
Værdireguleringer 1. juli 2022	0	0
Årets resultat	(1.562)	0
Værdireguleringer 30. juni 2023	(1.562)	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	1.459.433	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
DUAS Rosenkilde ApS	Hedensted	100 %

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2022	30. juni 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	398.511.605	325.118.341	725.155	326.992.460
	398.511.605	325.118.341	725.155	326.992.460

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
10 Leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelse i henhold til leje- og leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	92.848	95.450
	<u>92.848</u>	<u>95.450</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 325.118 t.kr. pr. 30. juni 2023 er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse udgør pr. 30. juni 2023 553.501 t.kr. mod 628.123 t.kr. pr. 30. juni 2022.

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