



Duemose Ejendomme ApS

**Nellerødvej 28
3200 Helsingø**

CVR-nr. 30 57 85 70

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 til 30. september 2016
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2016

Palle Duemose Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Duemose Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingø, den 12. december 2016

Direktion

Palle Duemose Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Duemose Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Duemose Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 12. december 2016

Møller-Jensen
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 68 49 78 17

Søren Møller-Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Duemose Ejendomme ApS Nellerødvej 28 3200 Helsinge CVR-nr.: 30 57 85 70 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Stiftet: 3. maj 2007 Hjemsted: Gribskov
Direktion	Palle Duemose Jensen
Revisor	Møller-Jensen statsautoriseret revisionsanpartsselskab Frederiksborgvej 14, 1. 3200 Helsinge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Duemose Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme, som fremover indregnes til dagsværdi. Hidtil er disse målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ændringen foretages for at give et mere retvisende billede af ejendommens værdi.

Den ændrede regnskabspraksis påvirker indeværende års resultat positivt med t.kr. 423 efter skat. Den akkumulerede effekt påvirker egenkapitalen primo med t.kr. 528.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendommene, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 videre salg.

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

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 vilige 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. september 2016 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		633.879	403.883
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>470.540</u>	<u>90.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.104.419	493.883
Finansielle indtægter		-6	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-226.856</u>	<u>-215.164</u>
Resultat før skat		877.557	278.719
Skat af årets resultat	2	<u>-196.360</u>	<u>-54.416</u>
Årets resultat		<u>681.197</u>	<u>224.303</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>681.197</u>	<u>224.303</u>
		<u>681.197</u>	<u>224.303</u>

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Investeringsjendomme		<u>13.474.228</u>	<u>9.309.460</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.474.228</u>	<u>9.309.460</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.474.228</u>	<u>9.309.460</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		103.940	94.242
Andre tilgodehavender		<u>33.022</u>	<u>25.947</u>
Tilgodehavender		<u>136.962</u>	<u>120.189</u>
Likvide beholdninger		<u>686.688</u>	<u>195.849</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>823.650</u>	<u>316.038</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.297.878</u></u>	<u><u>9.625.498</u></u>

Balance 30. september

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Selskabskapital		130.000	125.000
Overført resultat		5.479.705	803.508
Egenkapital	4	<u>5.609.705</u>	<u>928.508</u>
Hensættelse til udskudt skat		218.033	108.903
Hensatte forpligtelser i alt		<u>218.033</u>	<u>108.903</u>
Andre kreditinstitutter		5.363.087	3.569.233
Selskabsskat		87.230	34.851
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.450.317</u>	<u>3.604.084</u>
Kreditinstitutter	5	251.650	191.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.482.073	4.623.406
Anden gæld		261.100	151.400
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.019.823</u>	<u>4.984.003</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.470.140</u>	<u>8.588.087</u>
Passiver i alt		<u>14.297.878</u>	<u>9.625.498</u>
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	155.976	153.135
Andre finansielle omkostninger	<u>70.880</u>	<u>62.029</u>
	<u>226.856</u>	<u>215.164</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	87.230	34.851
Ændring udskudt skat	<u>109.130</u>	<u>19.565</u>
	<u>196.360</u>	<u>54.416</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris primo		9.096.313
Tilgang i årets løb		<u>3.694.228</u>
Kostpris ultimo		<u>12.790.541</u>
Værdireguleringer primo		213.147
Årets værdireguleringer		<u>470.540</u>
Værdireguleringer ultimo		<u>683.687</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>13.474.228</u>

Noter

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	0	275.610	400.610
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	527.898	527.898
Korrigeret egenkapital primo	125.000	0	803.508	928.508
Kontant kapitalforhøjelse	5.000	3.995.000	0	4.000.000
Årets resultat	0	0	681.197	681.197
Overført fra overkurs ved emission	0	-3.995.000	3.995.000	0
Egenkapital ultimo	130.000	0	5.479.705	5.609.705

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2016 DKK	2015 DKK
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	4.324.487	2.778.578
Mellem 1 og 5 år	1.038.600	790.655
Langfristet del	5.363.087	3.569.233
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	251.650	191.697
Kortfristet del	251.650	191.697
	5.614.737	3.760.930
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	87.230	34.851
Langfristet del	87.230	34.851
Kortfristet del	0	0
	87.230	34.851

Noter

6 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med koncernforbundne virksomheder, og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, stor t.kr. 5.615 er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 7.610 i selskabets ejendomme med en bogført værdi på i alt tkr. 10.822.