



# Duemose Ejendomme ApS

Nellerødvej 28  
3200 Helsingø

CVR-nr. 30 57 85 70

**Årsrapport for perioden**  
**1. oktober 2021 til 30. september 2022**  
(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. januar 2023

---

Palle Whittard Duemose  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 30. december 2022

### Direktion

Palle Whittard Duemose

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Duemose Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Duemose Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 30. december 2022

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

Søren Møller-Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32072

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Duemose Ejendomme ApS Nellerødvej 28 3200 Helsingør
	CVR-nr.: 30 57 85 70
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
	Stiftet: 3. maj 2007
	Hjemsted: Gribskov
<b>Direktion</b>	Palle Whittard Duemose
<b>Revisor</b>	Møller-Jensen statsautoriseret revisionsanpartsselskab Frederiksborgvej 14, 1. 3200 Helsingør

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 693.431, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på DKK 10.746.264.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Duemose Ejendomme ApS for 2021/22 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 kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Hidtil er disse målt til dagsværdi.

Den ændrede regnskabspraksis påvirker indeværende års resultat med t.kr. -217 før skat og vedrører afskrivninger. Eventuel dagsværdiregulering af ejendomme er ikke opgjort. Den akkumulerede effekt påvirker egenkapitalen primo med t.kr. -2.673.

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

### 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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Direkte omkostninger

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

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv. samt eventuelt tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.



## 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.

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Investerings ejendomme	50 år	70 %
Grunde	år	100 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.677.002</b>	<b>1.869.915</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-217.481	-207.407
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.459.521</b>	<b>1.662.508</b>
Finansielle indtægter		17.530	0
Finansielle omkostninger	1	-502.548	-487.534
<b>Resultat før skat</b>		<b>974.503</b>	<b>1.174.974</b>
Skat af årets resultat		-281.072	-204.952
<b>Årets resultat</b>		<b>693.431</b>	<b>970.022</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		693.431	970.022
		<b>693.431</b>	<b>970.022</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Investeringsjendomme		41.320.650	38.497.255
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>41.320.650</b>	<b>38.497.255</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>41.320.650</b>	<b>38.497.255</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.742	24.754
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		894.038	0
Andre tilgodehavender		36.860	51.504
Periodeafgrænsningsposter		80.208	116.552
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.024.848</b>	<b>192.810</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>155.394</b>	<b>2.077.211</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.180.242</b>	<b>2.270.021</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>42.500.892</b>	<b>40.767.276</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		10.596.264	9.902.832
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.746.264</u></b>	<b><u>10.052.832</u></b>
Andre kreditinstitutter		18.565.765	17.011.834
Selskabsskat		260.546	204.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b><u>18.826.311</u></b>	<b><u>17.216.786</u></b>
Kreditinstitutter	2	770.507	775.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.910	121.211
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.409.700	11.514.785
Anden gæld		683.200	1.086.118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.928.317</u></b>	<b><u>13.497.658</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>31.754.628</u></b>	<b><u>30.714.444</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>42.500.892</u></b>	<b><u>40.767.276</u></b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	186.396	215.479
Andre finansielle omkostninger	<u>316.152</u>	<u>272.055</u>
	<b><u>502.548</u></b>	<b><u>487.534</u></b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.960.596	13.815.798
Mellem 1 og 5 år	<u>3.605.169</u>	<u>3.196.036</u>
Langfristet del	18.565.765	17.011.834
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>770.507</u>	<u>775.544</u>
Kortfristet del	<u>770.507</u>	<u>775.544</u>
	<b><u>19.336.272</u></b>	<b><u>17.787.378</u></b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>260.546</u>	<u>204.952</u>
Langfristet del	<u>260.546</u>	<u>204.952</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>260.546</u></b>	<b><u>204.952</u></b>

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder, og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, stor t.kr. 19.336 er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 24.328 i selskabets ejendomme, med en bogført værdi på i alt t.kr. 41.321