



Duemose Ejendomme ApS

Nellerødvej 28
3200 Helsingø

CVR-nr. 30 57 85 70

Årsrapport for perioden
1. oktober 2022 til 30. september 2023
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2023

Palle Whittard Duemose
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 14. december 2023

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 2022 - 30. september 2023 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.

Helsinge, den 14. december 2023

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

Søren Møller-Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32072

Selskabsoplysninger

Selskabet

Duemose Ejendomme ApS
Nellerødvej 28
3200 Helsingør

CVR-nr.: 30 57 85 70

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Stiftet: 3. maj 2007

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Palle Whittard Duemose

Revisor

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 2022/23 udviser et overskud på DKK 237.614, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 22.983.878.

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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 administration mv. samt eventuelt tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Ejendomme

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Anvendt regnskabspraksis

Restværdi: 70%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Eventuel fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre drifts-omkostninger.

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.

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	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		1.660.353	1.677.002
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-231.018	-217.481
Resultat før finansielle poster		1.429.335	1.459.521
Finansielle indtægter		0	17.530
Finansielle omkostninger	1	-1.074.021	-502.548
Resultat før skat		355.314	974.503
Skat af årets resultat		-117.700	-281.072
Årets resultat		237.614	693.431
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		237.614	693.431
		237.614	693.431

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Grunde og bygninger		44.522.295	41.320.650
Materielle anlægsaktiver		44.522.295	41.320.650
Anlægsaktiver i alt		44.522.295	41.320.650
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.762	13.742
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	894.038
Andre tilgodehavender		98.324	36.860
Periodeafgrænsningsposter		69.614	80.208
Tilgodehavender		224.700	1.024.848
Likvide beholdninger		343.557	155.394
Omsætningsaktiver i alt		568.257	1.180.242
Aktiver i alt		45.090.552	42.500.892

Balance 30. september

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		<u>22.833.878</u>	<u>10.596.264</u>
Egenkapital		<u>22.983.878</u>	<u>10.746.264</u>
Andre kreditinstitutter		19.366.328	18.565.765
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	11.175.819
Selskabsskat		<u>117.700</u>	<u>260.546</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>19.484.028</u>	<u>30.002.130</u>
Kreditinstitutter	2	889.774	770.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.092	64.910
Gæld til tilknyttede virksomheder		963.980	233.881
Anden gæld		<u>655.800</u>	<u>683.200</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.622.646</u>	<u>1.752.498</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.106.674</u>	<u>31.754.628</u>
Passiver i alt		<u>45.090.552</u>	<u>42.500.892</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	369.455	186.396
Andre finansielle omkostninger	<u>704.566</u>	<u>316.152</u>
	<u>1.074.021</u>	<u>502.548</u>
2 Langfristede gældsforpligtelser		
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	15.298.256	14.960.596
Mellem 1 og 5 år	<u>4.068.072</u>	<u>3.605.169</u>
Langfristet del	19.366.328	18.565.765
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>889.774</u>	<u>770.507</u>
Kortfristet del	<u>889.774</u>	<u>770.507</u>
	<u>20.256.102</u>	<u>19.336.272</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	11.175.819
Langfristet del	0	11.175.819
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>963.980</u>	<u>233.881</u>
Kortfristet del	<u>963.980</u>	<u>233.881</u>
	<u>963.980</u>	<u>11.409.700</u>
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	<u>117.700</u>	260.546
Langfristet del	<u>117.700</u>	260.546
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>117.700</u>	<u>260.546</u>

Noter

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. 20.256 er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 25.828 i selskabets ejendomme, med en bogført værdi på i alt t.kr. 44.522