



Duemose Ejendomme ApS

**Nellerødvej 28
3200 Helsingø**

CVR-nr. 30 57 85 70

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2020 til 30. september 2021
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2021

**Palle Whittard Duemose
dirigent**

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 23. november 2021

Direktion

Palle Whittard Duemose

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Duemose Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Duemose Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingø, den 23. november 2021

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 2020 - 30. september 2021
	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 2020/21 udviser et overskud på DKK 1.107.589, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på DKK 12.726.185.

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 2020/21 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 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.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg.

Investeringsjendomme 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 2021 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5 - 6 for beboelsesejendomme og 7 for erhvervsjendomme.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		1.869.915	1.283.773
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	28.962
Resultat før finansielle poster		1.869.915	1.312.735
Finansielle omkostninger	1	-487.534	-460.092
Resultat før skat		1.382.381	852.643
Skat af årets resultat		-274.792	-187.577
Årets resultat		1.107.589	665.066
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.107.589	665.066
		1.107.589	665.066

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Investeringsjendomme	2	41.695.464	33.402.380
Materielle anlægsaktiver		41.695.464	33.402.380
Anlægsaktiver i alt		41.695.464	33.402.380
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.754	23.878
Andre tilgodehavender		51.504	11.759
Periodeafgrænsningsposter		116.552	95.353
Tilgodehavender		192.810	130.990
Likvide beholdninger		2.077.211	320.505
Omsætningsaktiver i alt		2.270.021	451.495
Aktiver i alt		43.965.485	33.853.875

Balance 30. september

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Virksomhedskapital		150.000	130.000
Overført resultat		12.576.185	7.293.945
Egenkapital		<u>12.726.185</u>	<u>7.423.945</u>
Hensættelse til udskudt skat		524.856	236.563
Hensatte forpligtelser i alt		<u>524.856</u>	<u>236.563</u>
Banker		3.075.790	0
Andre kreditinstitutter		13.936.044	11.779.465
Selskabsskat		204.952	179.608
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>17.216.786</u>	<u>11.959.073</u>
Banker	3	176.600	0
Kreditinstitutter	3	598.944	510.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.211	78.440
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.514.785	13.202.449
Anden gæld		1.086.118	442.650
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.497.658</u>	<u>14.234.294</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.714.444</u>	<u>26.193.367</u>
Passiver i alt		<u>43.965.485</u>	<u>33.853.875</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	215.479	248.280
Andre finansielle omkostninger	<u>272.055</u>	<u>211.812</u>
	<u>487.534</u>	<u>460.092</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo		32.689.731
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb		7.357.030
Tilgang i årets løb		1.291.300
Afgang i årets løb		<u>-1.655.776</u>
Kostpris ultimo		<u>39.682.285</u>
Værdireguleringer primo		712.649
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb		992.970
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>307.560</u>
Værdireguleringer ultimo		<u>2.013.179</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>41.695.464</u>

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2021, er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 6 % for beboelsesejendomme og 7% for erhvervsejendomme.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	45.485.964	41.695.464	38.488.123
Ændring i dagsværdi	3.790.500	0	-3.207.341

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	2021 DKK	2020 DKK
Banker		
Efter 5 år	2.355.191	0
Mellem 1 og 5 år	720.599	0
Langfristet del	3.075.790	0
Øvrig kortfristet gæld til banker	176.600	0
Kortfristet del	176.600	0
	3.252.390	0
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	11.460.607	9.663.611
Mellem 1 og 5 år	2.475.437	2.115.854
Langfristet del	13.936.044	11.779.465
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	598.944	510.755
Kortfristet del	598.944	510.755
	14.534.988	12.290.220
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	204.952	179.608
Langfristet del	204.952	179.608
Kortfristet del	0	0
	204.952	179.608

4 Eventualforpligtelser

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, stor t.kr. 17.787 er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 22.280 i selskabets ejendomme, med en bogført værdi på i alt t.kr. 41.695