

Duus Invest ApS

Fabriksparken 11
9230 Svenstrup J

CVR-nr. 32 65 10 70

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. februar 2016

25-2-16 

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Duus Invest 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. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. februar 2016

25-2-16

Direktion


Morten Duus
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Duus Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Duus Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

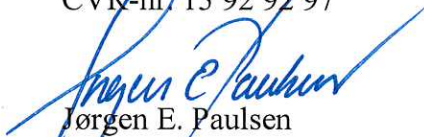
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Aalborg, den 19. februar 2016

Revicor
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 13 92 92 97


Jørgen E. Paulsen
Registeret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Duus Invest ApS
Fabriksparken 11
9230 Svenstrup J

CVR-nr.: 32 65 10 70
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aalborg

Direktion

Morten Duus, direktør

Tilknyttede virksomheder

M Duus ApS

Revision

Revicor
Registreret revisionsanpartsselskab
Hobrovej 317
9200 Aalborg SV

Pengeinstitut

Jutlander Bank A/S
Nykredit Bank A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Duus Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen for den periode der vedrører regnskabsperioden.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder omkostninger til vedligehold, samt forbrug og andre skatter og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	100 år	50 %

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		961.305	692.053
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		961.305	692.053
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-62.375</u>	<u>-44.077</u>
Resultat før finansielle poster		898.930	647.976
Finansielle indtægter		219	5.310
Finansielle omkostninger		<u>-139.751</u>	<u>-115.294</u>
Resultat før skat		759.398	537.992
Skat af årets resultat		<u>-191.601</u>	<u>-127.460</u>
Årets resultat		<u>567.797</u>	<u>410.532</u>
Overført overskud		<u>567.797</u>	<u>410.532</u>
		<u>567.797</u>	<u>410.532</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.363.537	12.425.912
Materielle anlægsaktiver	1	<u>12.363.537</u>	<u>12.425.912</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.363.537</u>	<u>12.425.912</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.400	0
Andre tilgodehavender		18.625	0
Udskudt skatteaktiv		0	6.696
Tilgodehavender		<u>32.025</u>	<u>6.696</u>
Likvide beholdninger		<u>1.135.166</u>	<u>640.336</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.167.191</u>	<u>647.032</u>
Aktiver i alt		<u>13.530.728</u>	<u>13.072.944</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.461.417	893.620
Egenkapital	2	1.586.417	1.018.620
Hensættelse til udskudt skat		218	0
Hensatte forpligtelser i alt		218	0
Gæld til realkreditinstitutter		7.896.386	8.262.374
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.896.386	8.262.374
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	310.816	250.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		284.982	269.523
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		179.727	45.571
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.064.881	3.034.536
Selskabsskat		184.687	134.156
Anden gæld		2.614	30.664
Kortfristede gældsforpligtelser		4.047.707	3.791.950
Gældsforpligtelser i alt		11.944.093	12.054.324
Passiver i alt		13.530.728	13.072.944
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	12.542.057
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>12.542.057</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	116.145
Årets afskrivninger	62.375
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>178.520</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>12.363.537</u></u>

Noter til årsrapporten

2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	893.620	1.018.620
Årets resultat	0	567.797	567.797
Egenkapital 31. december 2015	125.000	1.461.417	1.586.417

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.512.374	8.207.202	310.816	6.243.411
	8.512.374	8.207.202	310.816	6.243.411

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M Duus ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.512, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 12.364.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.950.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Noter til årsrapporten

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er drive udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet aktivitet.