



Hobrovej 317
Postbox 7034
9200 Aalborg SV
Tlf.: 9811 3333
Fax: 9811 3434
revicor@revicor.dk
www.revicor.dk

DUUS INVEST ApS

**Fabriksparken 11
9230 Svenstrup J**

CVR-nr. 32 65 10 70

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. juli 2022

Morten Duus
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. juni 2022

Direktion

Morten Duus
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DUUS INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DUUS INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 18. juli 2022

Revicor
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen
Registeret revisor
MNE-nr. mne4334

Selskabsoplysninger

Selskabet

DUUS INVEST ApS
Fabriksparken 11
9230 Svenstrup J

CVR-nr.: 32 65 10 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Morten Duus, direktør

Revision

Revicor
Godkendt revisionsanpartsselskab
Hobrovej 317
9200 Aalborg SV

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 648.471, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 9.606.368.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DUUS INVEST ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 med fradrag af omkostninger til drift af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Ejendomsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld 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.

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

Grunde og bygninger 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	100 år	50 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede investeringsforeningsbeviser, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		766.597	492.172
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		766.597	492.172
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-35.777</u>	<u>-46.238</u>
Resultat før finansielle poster		730.820	445.934
Finansielle indtægter		139.955	125.393
Finansielle omkostninger		<u>-50.679</u>	<u>-56.535</u>
Resultat før skat		820.096	514.792
Skat af årets resultat		<u>-171.625</u>	<u>-113.471</u>
Årets resultat		<u>648.471</u>	<u>401.321</u>

Resultatdisponering

Overført resultat		<u>648.471</u>	<u>401.321</u>
		<u>648.471</u>	<u>401.321</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.761.044	9.274.249
Materielle anlægsaktiver	2	6.761.044	9.274.249
Anlægsaktiver i alt		6.761.044	9.274.249
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.428	10.894
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.284.284	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		800.000	0
Periodeafgrænsningsposter		1.382	16.605
Tilgodehavender		2.099.094	27.499
Værdipapirer		1.240.813	1.119.428
Værdipapirer		1.240.813	1.119.428
Likvide beholdninger		3.387.663	4.121.857
Omsætningsaktiver i alt		6.727.570	5.268.784
Aktiver i alt		13.488.614	14.543.033

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>9.481.368</u>	<u>8.832.898</u>
Egenkapital	3	<u>9.606.368</u>	<u>8.957.898</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>17.039</u>	<u>6.290</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>17.039</u>	<u>6.290</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.881.297</u>	<u>4.812.771</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.881.297</u>	<u>4.812.771</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	138.401	207.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	310.646
Skyldigt sambeskatningsbidrag		154.006	115.716
Anden gæld		500.076	24.510
Deposita		<u>171.426</u>	<u>107.301</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>983.909</u>	<u>766.074</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.865.206</u>	<u>5.578.845</u>
Passiver i alt		<u>13.488.613</u>	<u>14.543.033</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om dagsværdi	7		

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet beskæftiger en ulønnet direktør.

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	9.605.340
Tilgang i årets løb	186.657
Afgang i årets løb	<u>-2.712.688</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>7.079.309</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	331.091
Årets afskrivninger	35.777
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-48.603</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>318.265</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>6.761.044</u></u>

3 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	8.832.897	8.957.897
Årets resultat	0	648.471	648.471
Egenkapital 31. december 2021	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>9.481.368</u></u>	<u><u>9.606.368</u></u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.020.672</u>	<u>3.019.698</u>	<u>138.401</u>	<u>2.329.277</u>
	<u>5.020.672</u>	<u>3.019.698</u>	<u>138.401</u>	<u>2.329.277</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M Duus ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.020, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 6.761.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.250 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er i selskabets egen besiddelse.

7 Oplysning om dagsværdi

Indtægter af negativ goodwill

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>103.904</u>	<u>124.033</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.240.813</u>	<u>1.119.428</u>