

# DUHN, GRAA & ANDREASEN PARTNERS ApS

Møllehaven 8,

4040 Jyllinge

CVR-nr. 34092125

## Årsrapport

01-01-2023 - 31-12-2023

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07-03-2024

---

Henrik Duhn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DUHN, GRAA & ANDREASEN PARTNERS ApS Møllehaven 8, 4040 Jyllinge
Telefon	20920310
E-mail	ap@ap-proved.dk
CVR-nr.	34092125
Hjemsted	Hillerød
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Duhn Jesper Andreasen Uffe Graa-Jacobsen , Direktør
<b>Direktion</b>	Uffe Graa-Jacobsen
<b>Revisor</b>	AP-Proved ApS Rådgivning & management Registreret revisor - deponeret Møllehaven 8 4040 Jyllinge
Telefon	45 20 92 03 10
E-mail	ap@ap-proved.dk
Hjemmeside	www.ap-proved.dk
CVR-nr.	27981690
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank 3400 Hillerød

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for DUHN, GRAA & ANDREASEN PARTNERS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 11-01-2024

### **Direktion**

Uffe Graa-Jacobsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Henrik Duhn  
Formand

Jesper Andreasen  
Medlem

Uffe Graa-Jacobsen  
Medlem

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i direkte eller indirekte at udvikle, købe og sælge fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -1.263.185, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 10.144.849, og en egenkapital på kr. -7.074.129.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for DUHN, GRAA & ANDREASEN PARTNERS ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-4.705</b>	<b>-4.756</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4.705</b>	<b>-4.756</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-493.837	-589.071
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		2.417	2.128
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		492.333	424.624
Finansielle omkostninger	2	-1.476.388	-1.238.286
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.480.180</b>	<b>-1.405.361</b>
Skat af årets resultat	3	216.995	179.585
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.263.185</b>	<b>-1.225.776</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-493.837	-589.071
Overført resultat		-769.348	-636.705
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.263.185</b>	<b>-1.225.776</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	556.542	1.050.379
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>556.542</b>	<b>1.050.379</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>556.542</b>	<b>1.050.379</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.472.615	7.985.798
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		28.187	25.770
Udskudte skatteaktiver		1.086.282	869.287
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.587.084</b>	<b>8.880.855</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.223</b>	<b>411</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.588.307</b>	<b>8.881.266</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.144.849</b>	<b>9.931.645</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		108.000	108.000
Overført resultat		-7.182.129	-5.918.944
<b>Egenkapital</b>		<b>-7.074.129</b>	<b>-5.810.944</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.000	4.000
Gæld til associerede virksomheder		17.214.978	15.738.589
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.218.978</b>	<b>15.742.589</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.218.978</b>	<b>15.742.589</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.144.849</b>	<b>9.931.645</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		
Nærtstående parter	9		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.476.388</u>	<u>1.238.286</u>
	<b>1.476.388</b>	<b>1.238.286</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Hensat til udskudt skat, regulering	<u>-216.995</u>	<u>-179.585</u>
	<b>-216.995</b>	<b>-179.585</b>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	<u>5.860.000</u>	<u>5.860.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.860.000</b>	<b>5.860.000</b>
Opskrivninger primo	<u>-4.809.621</u>	<u>-4.220.550</u>
Årets resultat	<u>-493.837</u>	<u>-589.071</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-5.303.458</b>	<b>-4.809.621</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>556.542</b>	<b>1.050.379</b>

**5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Udviklingselskabet af 05072016 ApS	Helsingør	100,00	379.943	-99.631
Rundforbivej 190, Nærum ApS	Helsingør	100,00	176.599	-394.206
			<u>556.542</u>	<u>-493.837</u>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb afregnes af Duhn, Graa & Andreasen Partners ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2023

2022

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 8. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Yosemite ApS  
Hjemmehørende i Hillerød kommune

Æbelholt ApS  
Hjemmehørende i Rudersdal kommune

JA-Pecunia ApS  
Hjemmehørende i Greve kommune

### 9. Nærtstående parter

Yosemite ApS  
Slotsgade 48, 2.mf.  
3400 Hillesrød  
Hovedanpartshaver

Æbelholt ApS  
Gl. Dronninggaards Alle 14A  
2840 Holte  
Hovedanpartshaver

JA-Pecunia ApS  
Granvænget 8  
2690 Karlslunde  
Hovedanpartshaver

## Uffe Graa-Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Direktør  
ID: 8ac8a25a-4408-40b6-b20c-bc8d27903841  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2024 kl.: 12:43:31  
Underskrevet med MitID



## Uffe Graa-Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 8ac8a25a-4408-40b6-b20c-bc8d27903841  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2024 kl.: 12:43:31  
Underskrevet med MitID



## Henrik Duhn

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Duhn  
Bestyrelsesformand  
ID: b0091ce1-ff4f-406e-95ac-8397ddae9e28  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2024 kl.: 13:54:10  
Underskrevet med MitID



## Henrik Duhn

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Duhn  
Dirigent  
ID: b0091ce1-ff4f-406e-95ac-8397ddae9e28  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2024 kl.: 13:54:10  
Underskrevet med MitID



## Jesper Andreasen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Andreasen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 4ad599c9-e1d1-4691-bcfa-ccbc791ea96c  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2024 kl.: 22:43:57  
Underskrevet med MitID

