

DUCKLY A/S

Kalvebod Brygge 59
1560 København V

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

12/05/2020

Ole Rostmose
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DUCKLY A/S

Kalvebod Brygge 59

1560 København V

e-mailadresse: krostmose@gmail.com

CVR-nr: 39604930

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for DUCKLY A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 01/05/2020

Direktion

Nikolaj Hansted
Direktør

Bestyrelse

Kasper Rostmose
Bestyrelsesformand

Nikolaj Hansted
Bestyrelsesmedlem

Ole Rostmose
Bestyrelsesmedlem

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at investere i og udleje fast ejendom samt foretage investering i anden dermed beslægtet virksomhed og værdipapirer efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2019 udgør 13.939 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning (evt.)

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Duckly A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mm.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, udbytte, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Der foretages ikke lineære afskrivninger baseret på den vurdering, at aktivernes ikke forringes. Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig. Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Gældsforpligtelser Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		73.565	-3.024
Resultat af ordinær primær drift		73.565	-3.024
Andre finansielle indtægter		9.982	
Øvrige finansielle omkostninger	1	-67.682	-4.085
Ordinært resultat før skat		15.865	-7.109
Skat af årets resultat		-1.926	
Årets resultat		13.939	-7.109
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		13.939	-7.109
I alt		13.939	-7.109

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		2.330.808	2.263.020
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.330.808	2.263.020
Anlægsaktiver i alt		2.330.808	2.263.020
Andre tilgodehavender		6.683	43.200
Periodeafgrænsningsposter		9.319	
Tilgodehavender i alt		16.002	43.200
Andre værdipapirer og kapitalandele		209.162	
Værdipapirer og kapitalandele i alt		209.162	
Likvide beholdninger		5.820	12.605
Omsætningsaktiver i alt		230.984	55.805
Aktiver i alt		2.561.792	2.318.825

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	3	500.000	500.000
Overført resultat		6.830	-7.109
Egenkapital i alt		506.830	492.891
Gæld til banker		794.836	538.649
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	31.085
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.200.000	1.200.000
Skyldig selskabsskat		1.926	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		43.200	56.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.054.962	1.825.934
Gældsforpligtelser i alt		2.054.962	1.825.934
Passiver i alt		2.561.792	2.318.825

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019
	kr.
	<hr/>
• Renter til ass. virksomheder	48.000
• Finansielle omkostninger til banker	19.682
• Total	67.682

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	2.263.020
Tilgang	67.788
Afgang	-0
Kostpris ultimo	2.330.808
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.330.808

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7 %

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom

3. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.06.18.	500.000
Tilgang	0
Aktiekapital ultimo	500.000

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.400 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i 2 af selskabets investeringsejendomme.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0