

Due Hansen Ejendomme ApS

Parcelvej 54

2840 Holte

CVR-nr. 42 15 93 44

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. februar 2025

Søren Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance pr. 31. december 2024	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Due Hansen 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Holte, den 17. februar 2025

Direktion

Søren Hansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerer i Due Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Due Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg C, den 17. februar 2025

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 40 84 48 99

Frederik Petersen
statsautoriseret revisor
mne51607

Selskabsoplysninger

Selskabet

Due Hansen Ejendomme ApS
Parcelvej 54
2840 Holte

CVR-nr.: 42 15 93 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Søren Hansen, direktør

Revisor

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rahbeks Alle 21
1801 Frederiksberg C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 267.132, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.964.365.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		372.368	361.554
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-62.733
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>400.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		772.368	298.821
Finansielle indtægter		250	452.637
Finansielle omkostninger	1	<u>-422.299</u>	<u>-377.313</u>
Resultat før skat		350.319	374.145
Skat af årets resultat	2	<u>-83.187</u>	<u>-84.833</u>
Årets resultat		<u>267.132</u>	<u>289.312</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		400.000	0
Overført resultat		<u>-132.868</u>	<u>289.312</u>
		<u>267.132</u>	<u>289.312</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	3	<u>10.700.000</u>	<u>10.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.700.000</u>	<u>10.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.700.000</u>	<u>10.300.000</u>
Likvide beholdninger		<u>41.428</u>	<u>63.636</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>41.428</u>	<u>63.636</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.741.428</u></u>	<u><u>10.363.636</u></u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.524.365	2.657.233
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Egenkapital		2.964.365	2.697.233
Hensættelse til udskudt skat		773.790	690.603
Hensatte forpligtelser i alt		773.790	690.603
Gæld til realkreditinstitutter		3.812.326	3.985.481
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.808.000	2.571.307
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.620.326	6.556.788
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	178.609	155.773
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.206	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.397	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		19.590	30.758
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	84.833
Deposita		143.145	137.648
Kortfristede gældsforpligtelser		382.947	419.012
Gældsforpligtelser i alt		7.003.273	6.975.800
Passiver i alt		10.741.428	10.363.636

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	141.928	0	181.928
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.515.305	0	2.515.305
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	40.000	2.657.233	0	2.697.233
Årets resultat	0	-132.868	400.000	267.132
Egenkapital 31. december 2024	40.000	2.524.365	400.000	2.964.365

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	208.000	191.204
Andre finansielle omkostninger	<u>214.299</u>	<u>186.109</u>
	<u>422.299</u>	<u>377.313</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	84.833
Årets udskudte skat	<u>83.187</u>	<u>0</u>
	<u>83.187</u>	<u>84.833</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	7.218.922
Kostpris 31. december 2024	7.218.922
Dagsværdireguleringer 1. januar 2024	3.081.078
Årets dagsværdireguleringer	400.000
Dagsværdireguleringer 31. december 2024	3.481.078
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	10.700.000

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende på Birkerød Kongevej 106.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der er anvendt forventet afkast på 5,0%.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.

Opgørelsen af dagsværdierne er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed, da små udsving i afkastprocenten kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi. En ændring i afkastkravet i op- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med -1 mio. kr. henholdsvis 1,2 mio. kr.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.141.254	3.990.935	178.609	3.172.712
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.571.307	2.808.000	0	0
	6.712.561	6.798.935	178.609	3.172.712

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Due Hansen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.522, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 10.700.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Due Hansen Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets investeringsejendomme blev tidligere indregnet som grunde og bygninger til kostpris fratrullet akkumuleret af- og nedskrivninger. Denne anvendte regnskabspraksis er ændret og investeringsejendomme indregnes nu til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model.

Årsagen til ændringen er at ledelsen vurderer den nye regnskabspraksis giver et mere retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med ændringen i anvendt regnskabspraksis for perioden 2023.

Ændringen har medført en forbedring af resultat før skat med 400 t.kr. (2023: 3.206 t.kr.) og årets resultat med 317 t.kr. (2023: 2.515 t.kr.). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med 400 t.kr. (2023: 3.081 t.kr.). Egenkapitalen er påvirket positiv med 317 t.kr. (2023: 2.515 t.kr.).

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

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 mv.

Skat af årets resultat

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.

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.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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 nettorealisationsværdi.

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.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.