
DUX - BYG A/S

CVR-nr.: 15121491

Egevej 30
2680 Solrød Strand

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/12/2025

Ketel Kelmo
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DUX - BYG A/S
Egevej 30
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 15121491
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

Revisor REVISIONSFIRMAET A P MØLLER
Lærkevej 17
2400 København NV
DK Danmark
CVR-nr.: 72707710
P-enhed: 1002380558

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for DUX - BYG 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.

Solrød, den 30/12/2025

Direktion

Ketel Kelmo

Bestyrelse

Ketel Kelmo

Catharina Juel Kelmo

Susanne Juel Kelmo

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Dux - Byg A/S

Jeg har opstillet årsregnskabet for Dux Byg A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige leders ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet.

Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30/12/2025

REVISIONSFIRMAET A P MØLLER
CVR-nr.: 72707710
Arne Peter Møller, mne6436
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af beboelseslejligheder i selskabets
Investeringssejendomme samt handel med aktier.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør 210 t.kr. mod tilsvarende resultat året før på -184 t. kr.

Årets resultat efter skat udgør 180t.kr. mod tilsvarende året før på -184 t.kr.

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret været udlejning af lejligheder i selskabets
beboelsesejendomme.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskaber forventer i det kommende år at fortsætte udlejning af lejligheder i selskabets
beboelsesejendomme .

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Selskabet forventer i 2025 /25 et tilfredsstillende resultat.

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet forhold, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af
selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt:

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtigelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balance dagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelse til amortiseret kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost neden for.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning er lejeindtægter i selskabets beboelsesejendomme og er indregnet i resultatopgørelsen efter forfaldsdato.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende beboelsesejendommenes drift herunder ejendomsskatter, forbrugsafgifter, vedligeholdelse, forsikringer, bankomkostninger, revisorhonorar mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivning på selskabets ejendomme udlejet til beboelse. De vurderede brugstider på selskabets ejendomme udgør 50 år.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører årsregnskabet. Finansielle indtægter omfatter renteindtægter..

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter til bank, prioritetsrenter samt kursregulering af selskabets prioritetsgæld på balancedagen.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme, der er udlejet til beboelse, måles til kostpriser fratrukket foretagne afskrivninger. De forventede brugstider er 50 år.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af hensættelser til dækning af mulige tab opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Der foreslåes ikke udbytte.

Langfristet gæld:

Langfristet gæld er gæld til kreditforeninger og depositum på beboelseslejemål.
Gæld til kreditforeninger indregnes til gældens kursværdi pr. 30.06. 2025

Selskabsskat:

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtigelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter. Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Nettoomsætning		628.374	555.514
Eksterne omkostninger		-223.071	-223.709
Bruttoresultat		405.303	331.805
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-54.982	-54.982
Resultat af ordinær primær drift		350.321	276.823
Andre finansielle indtægter		2.719	30
Øvrige finansielle omkostninger		-142.213	-461.608
Ordinært resultat før skat		210.827	-184.755
Skat af årets resultat	2	-30.008	0
Årets resultat		180.819	-184.755
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		180.819	-184.755
I alt		180.819	-184.755

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.061.139	6.116.121
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.061.139	6.116.121
Andre tilgodehavender		7.054.594	7.054.595
Finansielle anlægsaktiver i alt		7.054.594	7.054.595
Anlægsaktiver i alt		13.115.733	6.116.121
Tilgodehavende skat		58.465	28.000
Periodeafgrænsningsposter		23.707	22.786
Tilgodehavender i alt		82.172	7.105.381
Likvide beholdninger		691.989	502.655
Omsætningsaktiver i alt		774.161	7.608.036
AKTIVER I ALT		13.889.894	13.724.157

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	4	500.000	500.000
Overført resultat		9.467.172	9.286.353
Egenkapital i alt		9.967.172	9.786.353
Gæld til realkreditinstitutter		3.694.449	3.751.565
Deposita		136.250	139.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	3.830.699	3.890.815
Gæld til realkreditinstitutter		44.265	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Skyldig selskabsskat		11.008	14.541
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.750	7.448
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		92.023	46.989
Gældsforpligtelser i alt		3.922.722	3.937.804
PASSIVER I ALT		13.889.894	13.724.157

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bygninger	54.982	54.982
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>54.982</u>	<u>54.982</u>

2. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	30.008	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>30.008</u>	<u>0</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	6.702.817
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>6.702.817</u>
Af- og nedskrivning primo	-586.696
Årets afskrivning	-54.982
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-641.678</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.061.139</u>

Den offentlige kontante ejendomsvurdering pr. 31.12.2023 udgør kr. 8.260.000.

4. 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 01.07.2020	500.000
Tilgang	0
Aktiekapital ultimo	500.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.738.714	44.265	3.694.449	3.507.612
Deposita	136.250	0	139.250	136.250
	3.874.964	44.265	3.830.699	3.643.862

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået kautionsforpligtigelse overfor 3. mand kr. 1.350.000

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit er der tinglyst realkreditpantebrev opr. kr. 1.317.000 i ejendommen Hovedgaden 26A, Havdrup.

Til sikkerhed for gæld Til Nykredit realkredit er der tinglyst realkreditpantebrev opr. kr. 1.117.000 i ejendommen Søndermarksvej 12, Havdrup

Til sikkerhed for gæld til Totalcredit er der tinglyst realkreditpantebrev opr. kr. 1.330.000 i ejendommen Bækmosen 24, Greve

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabet har ingen ansatte udover direktøren.