

Dunkerquegade Invest ApS

Stavangergade 4, kl., 2100 København Ø

CVR-nr. 44 96 09 23

Årsrapport for tiden 10/7 - 31/12 2024

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 23/5 2025.

Dirigent
Jonathan Freifeldt

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere og finansiere fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2024.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 10/7 - 31/12 2024 for Dunkerquegade Invest ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet er med henvisning til Årsregnskabslovens §135 ikke omfattet af reglerne omkring revisionspligt. Selskabet vil på den ordinære generalforsamling træffe beslutning omkring fravalget af revisionspligten.

København Ø, den 23. maj 2025

Direktion

Jonathan Freifeldt

Bestyrelse

Dines Barzin Dueholm
(Formand)

Jonathan Freifeldt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Dunkerquegade Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dunkerquegade Invest ApS for regnskabsåret 10/7 - 31/12 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10/7 - 31/12 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Rødovre, den 23. maj 2025

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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 gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 10/7 - 31/12 2024

Note	2024	2023/24
	kr.	kr.
Indtægter		
Bruttotab	-137.554	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>3.752.555</u>	<u>0</u>
Resultat før finansiering	3.615.001	0
Finansielle indtægter	3.204	0
Finansielle udgifter	<u>-181.821</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	3.436.384	0
1 Beregnede skatter	<u>-756.152</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u><u>2.680.232</u></u>	<u><u>0</u></u>
Resultatdisponering		
Overført til næste år	2.680.232	0
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.680.232</u></u>	<u><u>0</u></u>

Balance pr. 31/12 2024

Note		31/12 2024	9/7 2024
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Investeringsejendomme	<u>10.745.000</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.745.000</u>	<u>0</u>
2	Anlægsaktiver i alt	<u>10.745.000</u>	<u>0</u>
	Andre tilgodehavender	51.054	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>395</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>51.449</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>279.918</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>331.367</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u><u>11.076.367</u></u>	<u><u>0</u></u>

Balance pr. 31/12 2024

Note	31/12 2024	9/7 2024
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	40.000	0
Overført til næste år	2.680.232	0
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>2.720.232</u>	<u>0</u>
1 Udskudt skat	<u>756.152</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>756.152</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.851.870</u>	<u>0</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.851.870</u>	<u>0</u>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	88.000	0
Deposita	68.513	0
Anden gæld	<u>2.591.600</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.748.113</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.599.983</u>	<u>0</u>
Passiver i alt	<u>11.076.367</u>	<u>0</u>
4 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2024	2023/24
	kr.	kr.
1 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skat, regulering	<u>756.152</u>	<u>0</u>
	<u>756.152</u>	<u>0</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>756.152</u>	<u>0</u>
2 Anlægsaktiver		Investerings-
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 10/7 2024		0
Tilgang		6.992.445
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2024		<u>6.992.445</u>
Op- og nedskrivninger pr. 10/7 2024		0
Opskrivninger i året		3.752.555
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024		<u>3.752.555</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2024		<u>10.745.000</u>

Ejendommen er under opførelse og vil, når den står færdig, tjene som erhverv.

3 Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forfalder ca. kr. 4.500.000 efter 5 år.

4 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst realkreditpantebrev på kr. 4.962.000 og overfor Nordea Kredit A/S. Ejendommens bogførte værdi udgør pr. 31/12 2024 kr. 10.745.000.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jonathan Freifeldt

Direktør

Serienummer: 958daaa0-52c7-4c6b-a05c-ac618433eb11

IP: 109.58.xxx.xxx

2025-05-23 13:05:12 UTC



Jonathan Freifeldt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 958daaa0-52c7-4c6b-a05c-ac618433eb11

IP: 109.58.xxx.xxx

2025-05-23 13:05:12 UTC



Dines Barzin Dueholm

Bestyrelsesformand

Serienummer: dbdueholm@gmail.com

IP: 80.162.xxx.xxx

2025-05-26 06:36:38 UTC



Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c

IP: 80.198.xxx.xxx

2025-05-26 06:42:35 UTC



Jonathan Freifeldt

Dirigent

Serienummer: 958daaa0-52c7-4c6b-a05c-ac618433eb11

IP: 2.105.xxx.xxx

2025-05-26 07:16:18 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.