

DUHN, GRAA & ANDREASEN PARTNERS ApS

Søndervang 8,

4040Jyllinge

CVR-nr. 34092125

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2026

Jesper Andreasen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	14
Noter	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DUHN, GRAA & ANDREASEN PARTNERS ApS Søndervang 8, 4040Jyllinge
Telefon	20920310
E-mail	ap@ap-proved.dk
CVR-nr.	34092125
Hjemsted	Hillerød
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Jesper Andreasen Uffe Graa-Jacobsen , Direktør
Direktion	Uffe Graa-Jacobsen
Pengeinstitut	Jyske Bank 3400Hillerød

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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.

Jyllinge, den 10. marts 2026

Direktion

Uffe Graa-Jacobsen
Direktør

Bestyrelse

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 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. -3.150.099, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 0, og en egenkapital på kr. -20.679.571.

Ledelsen er opmærksom på selskabets tab af kapitalen og selskabets kapitalejere træder tilbage for øvrige kreditorer frem til kommende generalforsamling.

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 2025 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 finansiel 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

-

7

-

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Andre tilgodehavender

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

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 proventuet 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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-7.215	-17.211
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		-7.215	-17.211
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-599.939	-9.591.266
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	2.796
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		559.353	525.295
Andre finansielle indtægter		1	2
Andre finansielle omkostninger		-1.772.303	-1.618.673
Resultat før skat		-1.820.103	-10.699.057
Skat af årets resultat	3	-1.329.996	243.714
Årets resultat		-3.150.099	-10.455.343
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-600.624	-9.591.266
Overført resultat		-2.549.475	-864.077
Resultatdisponering		-3.150.099	-10.455.343

-

-

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	0	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	25.586
Udsudte skatteaktiver		0	1.329.996
Andre tilgodehavender		0	200
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.355.782</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.397</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>1.357.179</u>
Aktiver		<u>0</u>	<u>1.357.179</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		108.000	108.000
Overført resultat		-20.787.571	-17.637.472
Egenkapital		-20.679.571	-17.529.472
Gæld til banker		617	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.000	4.000
Gæld til associerede virksomheder		20.673.954	18.881.651
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.000	1.000
Kortfristede gældsforpligtelser		20.679.571	18.886.651
Gældsforpligtelser		20.679.571	18.886.651
Passiver		0	1.357.179
Usikkerhed om going concern	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Ejerskab	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

2025

2024

-

-

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.772.303</u>	<u>1.618.673</u>
	1.772.303	1.618.673
3. Skat af årets resultat		
Hensat til udskudt skat, regulering	<u>1.329.996</u>	<u>-243.714</u>
	1.329.996	-243.714
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	<u>5.860.000</u>	<u>5.860.000</u>
Kostpris ultimo	5.860.000	5.860.000
Opskrivninger primo	-5.860.000	-5.303.458
Årets resultat	-600.624	-9.591.266
Udligning af negativ kapitalandel	<u>600.624</u>	<u>9.034.724</u>
Opskrivninger ultimo	-5.860.000	-5.860.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Udviklingselskabet af 05072016 ApS	Roskilde	100,00	-317.210	-29.787
Rundforbivej 190, Nærum ApS	Roskilde	100,00	-9.318.138	-570.837
			<u>-9.635.348</u>	<u>-600.624</u>

6. Usikkerhed om going concern

Vi skal henvise til ledelsesberetningen omkring selskabets tab af kapital.

7. Eventualforpligtelser

-

Noter

2025

2024

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.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

9. 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 Gentofte kommune

JA-Pecunia ApS
Hjemmehørende i Greve kommune

10. Nærtstående parter

Yosemite ApS
Skovhegnet 7
3400 Hillesrød
Hovedansvarshaver

Æbelholt ApS
Tuborg Havnepark 2, 5.tv.
2900 Hellerup
Hovedansvarshaver

JA-Pecunia ApS
Granvænget 8
2690 Karlslunde
Hovedansvarshaver