

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

**DUAS Bolig A/S**

Horsensvej 29 B

8722 Hedensted

CVR-nr. 27 57 09 17

**Årsrapport for 2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 01/10 2025

---

Peter Due Laursen  
Dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	13
Balance pr. 30. juni 2025	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DUAS Bolig A/S  
Horsensvej 29 B  
8722 Hedensted

CVR-nr.: 27 57 09 17  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Simon Skov Sørensen  
Peter Due Laursen  
Anette Due Laursen  
Knud Laursen

### Direktion

Peter Due Laursen, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for DUAS Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 1. oktober 2025

### Direktion

Peter Due Laursen  
direktør

### Bestyrelse

Simon Skov Sørensen

Peter Due Laursen

Anette Due Laursen

Knud Laursen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DUAS Bolig A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DUAS Bolig A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Horsens, den 1. oktober 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg  
statsautoriseret revisor  
mne47422

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	34.698	27.360	29.069	29.429	23.192
Resultat af primær drift	37.884	16.470	60.844	90.154	52.702
Årets resultat	22.813	8.430	48.376	68.864	40.100
Balancesum	749.413	725.897	704.612	713.416	518.926
Investering i materielle anlægsaktiver	21.106	65.198	33.641	42.667	53.062
Egenkapital	318.934	296.121	287.690	239.315	170.451
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	42,6 %	40,8 %	40,8 %	33,5 %	32,8 %
Soliditetsgrad korrigeret for udskudt skat	50,1 %	48,0 %	48,1 %	41,9 %	41,1 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af og handel med fast ejendom, samt at forestå investering og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, samt note 6. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 58,15 mio.kr.jf. omtale i note 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud efter skat på kr. 22.813.405, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 318.934.214.

I 2024/25 blev der realiseret et overskud på 29.282 t.kr. før skat mod et overskud på 10.809 t.kr. før skat i 2023/24. Resultatet er positivt påvirket med værdiregulering af investeringsejendomme på 12.304 t.kr. mod en negativ regulering på (1.530) t.kr. i 2023/24.

Ser man bort fra positive nettoværdireguleringerne på ejendomme er resultatet af driften 16.978 t.kr., hvilket stemmer overens med ledelsens forventninger for regnskabsåret. Dette udgjorde 12.338 t.kr. for 2023/24.

Selskabets soliditet udgør 42,6 % mod 40,8 % sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 50,1 % mod 48,1 % sidste år.

Årets resultat efter skat udgør et overskud 22.813 t.kr. mod et overskud på 8.430 t.kr. i 2023/24.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne selskaber udgør 326.375 t.kr. prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2024/25 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 3.264 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes økonomisk rentabelt.

Driftsresultatet før dagsværdireguleringer for 2025/26 forventes at ligge på samme niveau som indeværende år.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DUAS Bolig A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

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

### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### Brugstid Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-6 år 0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for DUAS Bolig A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>34.698.202</b>	<b>27.359.598</b>
Andre driftsindtægter		353.272	41.368
Ejendomsomkostninger		(3.238.159)	(2.924.964)
Andre eksterne omkostninger		<u>(2.816.571)</u>	<u>(3.609.365)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>28.996.744</b>	<b>20.866.637</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(2.929.820)</u>	<u>(2.581.645)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>26.066.924</b>	<b>18.284.992</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	(396.334)	(252.494)
Andre driftsomkostninger		<u>(90.828)</u>	<u>(32.827)</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>25.579.762</b>	<b>17.999.671</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>12.304.379</u>	<u>(1.529.937)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>37.884.141</b>	<b>16.469.734</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(54.488)	19.052
Finansielle indtægter	3	3.831.817	5.586.093
Finansielle omkostninger	4	<u>(12.379.056)</u>	<u>(11.266.374)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>29.282.414</b>	<b>10.808.505</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(6.469.009)</u>	<u>(2.378.145)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>22.813.405</u></b>	<b><u>8.430.360</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		8.000.000	0
Overført resultat		<u>14.813.405</u>	<u>8.430.360</u>
		<b><u>22.813.405</u></b>	<b><u>8.430.360</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	<b>Note</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	649.031.567	485.009.718
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	805.372	645.408
Indretning af lejede lokaler	7	301.922	240.077
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	<u>0</u>	<u>131.229.923</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>650.138.861</u></b>	<b><u>617.125.126</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	<u>8.172.252</u>	<u>1.478.485</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.172.252</u></b>	<b><u>1.478.485</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>658.311.113</u></b>	<b><u>618.603.611</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		316.259	309.866
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.361.713	5.388.482
Andre tilgodehavender		56.156.393	101.334.488
Periodeafgrænsningsposter		<u>261.368</u>	<u>260.750</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>91.095.733</u></b>	<b><u>107.293.586</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.835</u></b>	<b><u>44</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>91.101.568</u></b>	<b><u>107.293.630</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>749.412.681</u></b>	<b><u>725.897.241</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		310.434.214	295.620.808
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>8.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>318.934.214</u></b>	<b><u>296.120.808</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>56.887.194</u>	<u>52.869.909</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>56.887.194</u></b>	<b><u>52.869.909</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>335.042.620</u>	<u>323.851.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>335.042.620</u></b>	<b><u>323.851.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	98.086	720.761
Banker		25.276.672	30.678.539
Modtagne forudbetalinger fra kunder		638.799	478.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		591.141	4.570.505
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.318.162
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		325.118	3.915.946
Selskabsskat		2.451.724	626.802
Anden gæld		323.316	197.030
Periodeafgrænsningsposter		0	107.765
Deposita		<u>8.843.797</u>	<u>8.441.747</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>38.548.653</u></b>	<b><u>53.055.524</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>373.591.273</u></b>	<b><u>376.906.524</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>749.412.681</u></b>	<b><u>725.897.241</u></b>
Leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	295.620.809	0	296.120.809
Årets resultat	<u>0</u>	<u>14.813.405</u>	<u>8.000.000</u>	<u>22.813.405</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>310.434.214</u></b>	<b><u>8.000.000</u></b>	<b><u>318.934.214</u></b>

**Noter til årsrapporten**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.274.699	1.929.374
Pensioner	642.390	627.087
Andre omkostninger til social sikring	<u>12.731</u>	<u>25.184</u>
	<u><b>2.929.820</b></u>	<u><b>2.581.645</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>	<u>4</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>396.334</u>	<u>252.494</u>
	<u><b>396.334</b></u>	<u><b>252.494</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	454.356	184.355
Andre finansielle indtægter	<u>3.377.461</u>	<u>5.401.738</u>
	<u><b>3.831.817</b></u>	<u><b>5.586.093</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.204	153.942
Andre finansielle omkostninger	<u>12.348.852</u>	<u>11.112.432</u>
	<u><b>12.379.056</b></u>	<u><b>11.266.374</b></u>

**Noter til årsrapporten**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.451.724	626.802
Årets udskudte skat	<u>4.017.285</u>	<u>1.751.343</u>
	<u><b>6.469.009</b></u>	<u><b>2.378.145</b></u>

**6 Aktiver der måles til dagsværdi**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024	302.609.273
Tilgang i årets løb	20.487.547
Overførsler i årets løb	<u>111.229.923</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>434.326.743</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024	182.400.445
Årets værdireguleringer	12.304.379
Overførsler i årets løb	<u>20.000.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>214.704.824</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<u><b>649.031.567</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,82 % pr. 30. juni 2025. En forøgelse af afkastkravene på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 58,15 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør gennemsnitligt 1.295 kr. mod sidste år 1.277 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 28.293 m2. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 103 t.kr. i ejendommene. Tomgangprocenten udgør 0,4%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelseperiode på 3 måneder for boligejendomme og op til 65 måneder for erhvervslejemål.

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

Geografisk placering	Samlet dagsværdi mio. kr.	Kapitalise- ringsfaktor i %	Vægtet afkast- krav i %	Reducering i dagsværdi som følge af en for- øgelse af afkast- krav på 0,5%- point Mio. kr.
Boliglejemål, Vejle	18,85	4,75	4,75	1,80
Boliglejemål, Aarhus	567,41	4,75 - 4,85	4,78	51,04
Boliglejemål, Hedensted	56,15	5,25 - 5,35	5,26	4,87
Erhvervslejemål, Hasselager	6,62	7,0	7,00	0,4
	<u>649,03</u>		<u>4,82</u>	<u>58,15</u>

## Noter til årsrapporten

### 7 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Indretning af lejede lokaler</b>	<b>Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse</b>
Kostpris 1. juli 2024	3.383.003	300.096	111.229.923
Tilgang i årets løb	455.658	162.485	0
Afgang i årets løb	(312.500)	0	0
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(111.229.923)</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>3.526.161</u>	<u>462.581</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. juli 2024	0	0	20.000.000
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(20.000.000)</u>
Opskrivninger 30. juni 2025	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	2.737.595	60.019	0
Årets afskrivninger	295.694	100.640	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(312.500)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>2.720.789</u>	<u>160.659</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>805.372</u></b>	<b><u>301.922</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2024	1.460.995	1.460.995
Tilgang i årets løb	<u>6.788.255</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>8.249.250</u>	<u>1.460.995</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024	17.490	(1.562)
Årets resultat	<u>(94.488)</u>	<u>19.052</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>(76.998)</u>	<u>17.490</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>8.172.252</u></b>	<b><u>1.478.485</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
DUAS Rosenkilde ApS	Hedensted	100 %
DUAS Snejbjerg ApS	Hedensted	100 %
DUAS Slagelse ApS	Hedensted	100 %

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2024</u>	<u>30. juni 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>324.571.761</u>	<u>335.140.706</u>	<u>98.086</u>	<u>339.185.940</u>
	<b><u>324.571.761</u></b>	<b><u>335.140.706</u></b>	<b><u>98.086</u></b>	<b><u>339.185.940</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>10 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelse i henhold til leje- og leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<u>38.882</u>	<u>38.700</u>
	<u>38.882</u>	<u>38.700</u>

### 11 Eventualforpligtelser

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

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 335.141 t.kr. pr. 30. juni 2025 er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse udgør pr. 30. juni 2025 649.032 t.kr. mod 616.240 t.kr. pr. 30. juni 2024.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev, nom. 3.500 t.kr. samt skadesløsbrev, nom. 3.600 t.kr. i investeringsejendomme.

## Noter til årsrapporten