

Dusal Ejendomme ApS

Vrouevej 7

7800 Skive

CVR-nr. 42 72 23 67

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2026

Henrik Benjamin Boisen Juhl
dirigent

Søndergade 14
6270 Tønder

Østergade 6A
6240 Løgumkloster

Brundtlandparken 5
6520 Toftlund

Østergade 28
6500 Vojens

tlf. +45 7472 4111
Mail: info@tonderrevision.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	6
Balance pr. 31. december 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

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

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.

Skive, den 5. februar 2026

Direktion

Henrik Benjamin Boisen Juhl
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Dusal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Dusal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor 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.

Tønder, den 5. februar 2026

Tønder Revision

godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 14 28 07

Jakob Matthiesen
statsautoriseret revisor
mne49099

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dusal Ejendomme ApS Vrouevej 7 7800 Skive
	CVR-nr.: 42722367
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Stiftet: 22. september 2021
	Regnskabsår: 4. regnskabsår
	Hjemsted: Skive
Direktion	Henrik Benjamin Boisen Juhl, adm. direktør
Revisor	Tønder Revision godkendt revisionsaktieselskab CVR-nr.: 29142807 Søndergade 14 6270 Tønder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er primært opkøb og udlejning af fast ejendom. Salg og administration af fast ejendom indgår dog i selskabets formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 266.222, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 653.700.

Finansiering

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, dets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten, samt ledelsesberetning. I henholdsvis til selskabslovens §119 skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Årsrapporten er aflagt efter going concern, da selskabets ledelse forventer at reetablere egenkapitalen gennem egen indtjening og iøvrigt opfylde selskabets gældsforpligtigelser.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttotab		-8.891	-52.635
Finansielle indtægter	2	6.550	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-263.881</u>	<u>-236.897</u>
Årets resultat		<u>-266.222</u>	<u>-289.532</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-266.222</u>	<u>-289.532</u>
		<u>-266.222</u>	<u>-289.532</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>1.551.469</u>	<u>1.551.469</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>1.551.469</u>	<u>1.551.469</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.551.469</u>	<u>1.551.469</u>
Værdipapirer		<u>32.525</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>32.525</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.525</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.583.994</u></u>	<u><u>1.551.469</u></u>
			7

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-703.700</u>	<u>-437.477</u>
Egenkapital		<u>-653.700</u>	<u>-387.477</u>
Deposita		<u>16.800</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>16.800</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	13.439
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.211.769	1.912.178
Anden gæld		<u>9.125</u>	<u>13.329</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.220.894</u>	<u>1.938.946</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.237.694</u>	<u>1.938.946</u>
Passiver i alt		<u>1.583.994</u>	<u>1.551.469</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	-437.478	-387.478
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-266.222</u>	<u>-266.222</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>-703.700</u>	<u>-653.700</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Kursreguleringer	<u>6.550</u>	<u>0</u>
	<u>6.550</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>263.881</u>	<u>236.897</u>
	<u>263.881</u>	<u>236.897</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>1.551.469</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>1.551.469</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u>1.551.469</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2025	<u>Gæld</u> 31. december 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Deposita	<u>0</u>	<u>16.800</u>	<u>0</u>	<u>16.800</u>
	<u>0</u>	<u>16.800</u>	<u>0</u>	<u>16.800</u>

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, dets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten, samt ledelsesberetning. I henholdsvis til selskabslovens §119 skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen.

Årsrapporten er aflagt efter going concern, da selskabets ledelse forventer at reetablere egenkapitalen gennem egen indtjening og iøvrigt opfylde selskabets gældsforpligtigelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dusal Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

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

Bruttotab

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Øvrige bygninger 50 år 100 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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