

# **DUX - BYG A/S**

Egevej 30  
2680 Solrød Strand

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/12/2019**

---

**Ketel Kelmo**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DUX - BYG A/S  
Egevej 30  
2680 Solrød Strand

CVR-nr: 15121491  
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

**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 2018 - 30. juni 2019 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.

Solrød Strand, den 27/12/2019

## Direktion

Ketel Kelmo

## Bestyrelse

Ketel Kelmo

Catharina Juel Kelmo

Susanne Juel Kelmo

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DUX - BYG A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DUX - BYG A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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:

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.

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. 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.

København den, 27/12/2019

Arne Peter Møller , mne6436  
Registreret revisor FSR  
REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
CVR: 72707710

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af beboelseslejligheder i selskabets Investeringsejendomme samt handel med aktier.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør 1.214 t.kr. mod tilsvarende resultat året før på 619 t. kr.

Årets resultat efter skat udgør 934 t.kr. mod tilsvarende året før på 481 t.kr.

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret været udlejning af lejligheder i selskabets beboelsesejendomme samt handel med aktier og andre finansielle poster.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskaber forventer i det kommende år at fortsætte udlejning af lejligheder i selskabets beboelsesejendomme og handel med aktier.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Selskabet forventer i 2019 /20 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, gevinst på handel med aktier og aktieudbytte samt kursregulering af selskabets beholdning af aktier på balancedagen.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter til bank, indgået terminsforretninger, 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

### Investeringsejendomme

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

### Andre værdipapirer

Andre værdipapirer måles til kursværdi pr. 30.06. 2019 og omfatter selskabets beholdning af børsnoterede aktier.

### 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. 2019.

### 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. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning .....		629.802	1.278.735
Eksterne omkostninger .....		-211.266	-315.885
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>418.536</b>	<b>962.850</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-54.982	-5.094
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>363.554</b>	<b>957.756</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.003.299	93.632
Øvrige finansielle omkostninger .....		-152.660	-431.885
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.214.193</b>	<b>619.503</b>
Skat af årets resultat .....	2	-279.500	-138.500
<b>Årets resultat .....</b>		<b>934.693</b>	<b>481.003</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		934.693	481.003
<b>I alt .....</b>		<b>934.693</b>	<b>481.003</b>

# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		6.391.031	6.446.013
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.391.031</b>	<b>6.446.013</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		698.584	594.185
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>698.584</b>	<b>594.185</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.089.615</b>	<b>7.040.198</b>
Andre tilgodehavender .....		10.554.423	11.233.478
Periodeafgrænsningsposter .....		17.910	13.633
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>10.572.333</b>	<b>11.247.111</b>
Likvide beholdninger .....		1.050.061	1.332.391
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>11.622.394</b>	<b>12.579.502</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.712.009</b>	<b>19.619.700</b>

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	500.000	500.000
Overført resultat .....		8.266.192	7.331.499
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.766.192</b>	<b>7.831.499</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.955.914	3.945.538
Deposita .....		160.573	169.350
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>4.116.487</b>	<b>4.114.888</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.200	6.330
Gæld til banker .....		4.026.405	4.026.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		5.000	25.000
Skyldig selskabsskat .....		246.925	283.843
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.541.800	3.331.440
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.829.330</b>	<b>7.673.313</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.945.817</b>	<b>11.788.201</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.712.009</b>	<b>19.619.700</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bygninger	54.982	5.094
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>54.982</u>	<u>5.094</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Aktuel skat	279.500	138.500
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>279.500</u>	<u>138.500</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	6.702.817
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>6.702.817</b></u>
Af- og nedskrivning primo	-256.804
Årets afskrivning	-54.982
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>-311.786</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>6.391.031</b></u>

Den offentlige kontante ejendomsvurdering pr. 31.12.2018 udgør kr. 6.650.000.

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Værdipapirer kr.
Beholdning af aktier	698.584
<b>Beholdning af aktier til kursværdi pr. 30.06.2019</b>	<b>698.584</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>698.584</b>

Af beholdning af aktier er kr. 698.584 lagt til sikkerhed for alt mellemværende med Banker.

#### 5. 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 01.07.2013	500.000
Tilgang	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>500.000</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.965.114	9.200	3.955.914	3.919.114
Deposita	160.573	0	160.573	160.573
	<b>4.125.687</b>	<b>9.200</b>	<b>4.116.487</b>	<b>4.079.687</b>

#### 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution overfor Jyske Bank for alt mellemværende som selskabet KEC ApS måtte have overfor Jyske Bank. Kautionen er en selvskyldnerkaution.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit er der tinglyst realkreditpantebrev opr. kr. 1.514.000 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 Totalkredit er der tinglyst realkreditpantebrev opr. kr. 1.330.000 i ejendommen Bækmosen 24, Greve

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1

Selskabet har ingen ansatte udover direktøren.