

DUX - BYG A/S

Egevej 30
2680 Solrød Strand

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

21/12/2017

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: 01/07/2016 - 30/06/2017
Bankforbindelse	Jyske Bank Hovedvejen 99 2600 Glostrup
Revisor	REVISIONSFIRMAET A P MØLLER Lærkevej 17 2400 København NV DK Danmark CVR-nr: 72707710 P-enhed: 1002380558

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 for Dux-Byg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 21/12/2017

Direktion

Ketel Kelmo
Direktør

Bestyrelse

Ketel Kelmo
Bestyrelsesmedlem

Susanne Juel Kelmo
Bestyrelsesmedlem

Catharina Juel Kelmo
Bestyrelsesmedlem

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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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, 21/12/2017

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 lejligheder i selskabets beboelsesejendomme samt handel med aktier.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør 714 t.kr. mod tilsvarende resultat året før på 2.376 t. kr.

Årets resultat efter skat udgør 538 t.kr. mod tilsvarende året før på 2.146 t.kr.

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

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 2017 /18 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. 2017 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. 2017.

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. 2016 - 30. jun. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		643.854	702.461
Eksterne omkostninger		-179.133	-205.752
Bruttoresultat		464.721	496.709
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-68.573	-68.573
Resultat af ordinær primær drift		396.148	428.136
Andre finansielle indtægter		579.089	2.142.161
Øvrige finansielle omkostninger		-260.507	-194.070
Ordinært resultat før skat		714.730	2.376.227
Skat af årets resultat	2	-176.542	-229.500
Årets resultat		538.188	2.146.727
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		538.188	2.146.727
I alt		538.188	2.146.727

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		7.917.362	7.985.935
Materielle anlægsaktiver i alt	3	7.917.362	7.985.935
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.786.640	7.661.170
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	6.786.640	7.661.170
Anlægsaktiver i alt		14.704.002	15.647.105
Tilgodehavende skat		0	12.888
Andre tilgodehavender		3.302.085	2.000.001
Periodeafgrænsningsposter		19.340	18.513
Tilgodehavender i alt		3.321.425	2.031.402
Likvide beholdninger		2.237.362	1.806.147
Omsætningsaktiver i alt		5.558.787	3.837.549
Aktiver i alt		20.262.789	19.484.654

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	5	500.000	500.000
Overført resultat		6.850.496	6.312.308
Egenkapital i alt		7.350.496	6.812.308
Gæld til realkreditinstitutter		5.132.407	5.130.659
Deposita		160.350	180.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	5.292.757	5.310.659
Gæld til realkreditinstitutter		13.403	9.940
Gæld til banker		4.000.000	4.026.081
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	45.000
Skyldig selskabsskat		378.455	213.404
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.202.678	3.067.262
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.619.536	7.361.687
Gældsforpligtelser i alt		12.912.293	12.672.346
Passiver i alt		20.262.789	19.484.654

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Bygninger	68.573	68.573
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>68.573</u>	<u>68.573</u>

2. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
Aktuel skat	169.513	229.500
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	7.029	0
	<u>176.542</u>	<u>229.500</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	8.169.072
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	8.169.072
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-183.137
Årets afskrivning	-68.573
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-251.710
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.917.362
Den offentlige kontante ejendomsvurdering pr. 31.12.2016 udgør kr. 8.600.000.	

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Værdipapirer
	kr.
Beholdning af aktier	6.786.640
Beholdning af aktier til kursværdi pr. 30.06.2017	6.786.640
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.786.640

Af beholdning af aktier er kr. 5.917.370 lagt til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank.

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 01.07.2012	500.000
Tilgang	0
Aktiekapital ultimo	500.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.145.810	13.403	5.132.407	5.078.795
Deposita	160.350	0	160.350	160.350
	5.306.160	13.403	5.292.757	5.239.145

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 alt mellemværende med Jyske Bank er selskabets værdipapirer kr. 5.917.370 i depot i Jyske Bank pantsat til Jyske Bank. Depotet er tillige pantsat for alt mellemværende som selskabet KEC ApS måtte have overfor Jyske Bank.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er selskabets sikringskonti i Jyske Bank pantsat til Jyske Bank. Selskabets sikringskonti i Jyske Bank er tillige pantsat for alt mellemværende som selskabet KEC ApS måtte have overfor Jyske Bank.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank er selskabets sikringskonto i Nykredit Bank deponeret til sikkerhed for Nykredit Bank.

Til sikkerhed for lån er der tinglyst panthæftelser opr. kr. 1.330.000 i ejendommen matr. nr. 0010bæ Mosede By, Karlslunde.

Til sikkerhed for lån er der tinglyst panthæftelser opr. kr. 1.194.000 i ejendommen matr. nr. 0010z Ulvemose, Havdrup.

Til sikkerhed for lån er der tinglyst panthæftelser opr. kr. 1.514.000 i ejendommen matr. nr. 0016c Ulvemose, Havdrup

Til sikkerhed for lån er der tinglyst panthæftelser opr. kr. 1.117.000 i ejendommen matr. nr. 0018q Kirke Skensved