

DUX - BYG A/S

Egevej 30
2680 Solrød Strand

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/12/2016

Ketel Kelmo
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	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: 01/07/2015 - 30/06/2016

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 2015 – 30. juni 2016 for Dux-Byg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlet præsentation af årsrapporten for retvisende. Årsrapporten giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 13/12/2016

Direktion

Ketel Kelmo
Direktør

Bestyrelse

Ketel Kelmo
Direktør

Susanne Juel Kelmo
Bestyrelsesmedlem

Catharina Juel Kelmo
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DUX - BYG A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DUX - BYG A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København den, 13/12/2016

Arne Peter Møller
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 2.376 t.kr. mod tilsvarende resultat året før på 1.632 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 regnskabs afslutning

Selskabet forventer i 2016 /17 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, prioritetsrenter samt kursregulering af selskabets prioritetsgæld på balancedagen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af selskabets aktuelle selskabsskat, ændring i udskudt skat og regulering af tidligere års selskabsskatter.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger, 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. 2016 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. 2016.

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 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		702.461	592.987
Eksterne omkostninger		-205.752	-229.466
Bruttoresultat		496.709	363.521
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-68.573	-57.282
Resultat af ordinær primær drift		428.136	306.239
Andre finansielle indtægter		2.142.161	1.589.610
Øvrige finansielle omkostninger		-194.070	-263.758
Ordinært resultat før skat		2.376.227	1.632.091
Skat af årets resultat	2	-229.500	0
Årets resultat		2.146.727	1.632.091
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.146.727	1.632.091
I alt		2.146.727	1.632.091

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		7.985.935	8.054.508
Materielle anlægsaktiver i alt	3	7.985.935	8.054.508
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.661.170	6.667.347
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	7.661.170	6.667.347
Anlægsaktiver i alt		15.647.105	14.721.855
Tilgodehavende skat		12.888	27.552
Andre tilgodehavender		2.000.001	1
Periodeafgrænsningsposter		18.513	0
Tilgodehavender i alt		2.031.402	27.553
Likvide beholdninger		1.806.147	2.512.861
Omsætningsaktiver i alt		3.837.549	2.540.414
Aktiver i alt		19.484.654	17.262.269

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	5	500.000	500.000
Overført resultat		6.312.308	4.165.581
Egenkapital i alt	6	6.812.308	4.665.581
Gæld til realkreditinstitutter		5.130.659	5.106.514
Deposita		180.000	191.197
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	5.310.659	5.297.711
Gæld til realkreditinstitutter		9.940	0
Gæld til banker		4.026.081	4.081.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	25.420
Skyldig selskabsskat		213.404	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.067.262	3.192.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.361.687	7.298.977
Gældsforpligtelser i alt		12.672.346	12.596.688
Passiver i alt		19.484.654	17.262.269

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Bygninger	68.573	57.282
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>68.573</u>	<u>57.282</u>

2. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
Aktuel skat	229.500	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>229.500</u>	<u>0</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	-114.564
Årets afskrivning	-68.573
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-183.137
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.985.935
Den offentlige kontante ejendomsvurdering pr. 31.12.2015 udgør kr. 8.600.000.	

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Værdipapirer
	kr.
Beholdning af aktier	7.661.170
Beholdning af aktier til kursværdi pr. 30.06.2016	7.661.170
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.661.170

Af beholdning af aktier er kr. 6.938.537 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 01.07.2011	500.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
Aktiekapital ultimo	500.000

6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	4.165.581	4.665.581
Årets resultat		2.146.727	2.146.727
Egenkapital ultimo	500.000	6.312.308	6.812.308

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	5.140.599	9.940	5.130.659	5.090.499
Deposita	180.000	0	180.000	180.000
	5.320.599	9.940	5.310.659	5.270.499

8. Oplysning om eventualforpligtelser

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

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er selskabets værdipapirer kr. 6.938.537 i depot i Jyske Bank pantsat til Jyske Bank.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er selskabets sikringskonti i Jyske Bank pantsat til Jyske Bank.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank er selskabets sikringskonto i Nykredit Bank kr. 371.065 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

Der er tinglyst udlæg kr. 2.279.121 i ejendommen matr. nr. 0011v Jersie By, Jersie. Kreditor er Dux - Byg A/S.