

DUX - BYG A/S

Egevej 30
2680 Solrød Strand

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

28/12/2018

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: 01/07/2017 - 30/06/2018
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 2017 – 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 27/12/2018

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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, 27/12/2018

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 619 t.kr. mod tilsvarende resultat året før på 714 t. kr.

Årets resultat efter skat udgør 481 t.kr. mod tilsvarende året før på 538 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 2018 /19 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 samt nettofortjeneste ved salg af ejendom.

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. 2018 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. 2018.

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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		1.278.735	643.854
Eksterne omkostninger		-315.885	-179.133
Bruttoresultat		962.850	464.721
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-5.094	-68.573
Resultat af ordinær primær drift		957.756	396.148
Andre finansielle indtægter		93.632	579.089
Øvrige finansielle omkostninger		-431.885	-260.507
Ordinært resultat før skat		619.503	714.730
Skat af årets resultat	2	-138.500	-176.542
Årets resultat		481.003	538.188
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		481.003	538.188
I alt		481.003	538.188

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		6.446.013	7.917.362
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.446.013	7.917.362
Andre værdipapirer og kapitalandele		594.185	6.786.640
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	594.185	6.786.640
Anlægsaktiver i alt		7.040.198	14.704.002
Andre tilgodehavender		11.233.478	3.302.085
Periodeafgrænsningsposter		13.633	19.340
Tilgodehavender i alt		11.247.111	3.321.425
Likvide beholdninger		1.332.391	2.237.362
Omsætningsaktiver i alt		12.579.502	5.558.787
Aktiver i alt		19.619.700	20.262.789

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.	5	500.000	500.000
Overført resultat		7.331.499	6.850.496
Egenkapital i alt		7.831.499	7.350.496
Gæld til realkreditinstitutter		3.945.538	5.132.407
Deposita		169.350	160.350
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	4.114.888	5.292.757
Gæld til realkreditinstitutter		6.330	13.403
Gæld til banker		4.026.700	4.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Skyldig selskabsskat		283.843	378.455
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.331.440	3.202.678
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.673.313	7.619.536
Gældsforpligtelser i alt		11.788.201	12.912.293
Passiver i alt		19.619.700	20.262.789

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Bygninger	5.094	68.573
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>5.094</u>	<u>68.573</u>

2. Skat af årets resultat

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
Aktuel skat	138.500	169.513
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	7.029
	<u>138.500</u>	<u>176.542</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	8.169.072
Tilgang	0
Afgang	-1.466.255
Kostpris ultimo	6.702.817
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-251.710
Årets afskrivning	-54.982
Tilbageførsel ved afgang	49.888
Af- og nedskrivning ultimo	-256.804
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.446.013

Den offentlige kontante ejendomsvurdering pr. 31.12.2017 udgør kr. 8.650.000.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Værdipapirer kr.
Beholdning af aktier	594.185
Beholdning af aktier til kursværdi pr. 30.06.2018	594.185
Regnskabsmæssig værdi ultimo	594.185

Af beholdning af aktier er kr. 594.185 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 01.07.2012	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	3.951.868	6.330	3.945.538	3.893.908
Deposita	169.350	0	169.350	169.350
	4.121.218	6.330	4.114.888	4.063.258

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.