

DS BOLIG KERTEMINDE A/S

Fiskergade 15
5300 Kerteminde

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

04/10/2017

Lena Staszak
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DS BOLIG KERTEMINDE A/S

Fiskergade 15

5300 Kerteminde

Telefonnummer: 82432424

Fax: 82432424

CVR-nr: 19887537

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

Vesterbro 9, 1

5000 Odense C

DK Danmark

CVR-nr: 76637415

P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for DS Bolig Kerteminde A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at fravælge revision som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 04/10/2017

Direktion

Jens Peter Henriksen

Bestyrelse

Tine Lang

Jens Peter Henriksen

Helle Vivian Henriksen

Camilla Henriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DS BOLIG KERTEMINDE A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DS BOLIG KERTEMINDE A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten, og har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 135, stk. 1, valgt at lade revisionen udføre efter standarderne om udvidet gennemgang. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke omfattet af revision eller udvidet gennemgang.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholde 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.

Odense, 04/10/2017

Johan Høffner
Registreret revisor
HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER
CVR: 76637415

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje beboelses- og erhvervsejendomme samt at investere i værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen.

Usædvanlige forhold

Ingen

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været præget af den fortsatte ombygning af selskabets ejendomme samt udsvingene i udviklingen på de finansielle markeder.

Omsætningen på huslejeindtægter vil være fortsat stigende efter yderligere investeringer i ejendomme og færdiggørelse af igangværende projekter. Der henvises til note 3 for beskrivelse af afkast på ejendomme.

Ledelsen er tilfreds med årets resultat, som før finansielle poster og skat andrager kr. 5.521.948.

Der forventes uændret indtjening i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er som udgangspunkt aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældspostens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjeneste/-tab indeholder nettoomsætning fra lejeindtægter, omkostninger til drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. I året er anvendt en afkastprocent på 4,96 %.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendommene har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der forventes lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 10 år.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer og unoterede kapitalandele indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Årets dagsværdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		7.359.011	5.816.408
Personaleomkostninger	1	-1.755.277	-1.766.223
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-81.786	-71.514
Resultat af ordinær primær drift		5.521.948	3.978.671
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		3.178.716	2.548.228
Andre finansielle indtægter		758.071	1.072.982
Øvrige finansielle omkostninger		-2.308.953	-4.346.616
Ordinært resultat før skat		7.149.782	3.253.265
Skat af årets resultat	2	-998.765	-388.195
Årets resultat		6.151.017	2.865.070
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		600.000	600.000
Ekstraordinære uddelinger		600.000	900.000
Overført resultat		4.951.017	1.365.070
I alt		6.151.017	2.865.070

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		148.191.568	144.801.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		201.598	113.384
Materielle anlægsaktiver i alt	3	148.393.166	144.914.385
Andre værdipapirer og kapitalandele		22.584.759	26.035.219
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	22.584.759	26.035.219
Anlægsaktiver i alt		170.977.925	170.949.604
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.411	54.795
Udsudte skatteaktiver		562.907	565.163
Andre tilgodehavender		0	413.300
Tilgodehavender i alt		573.318	1.033.258
Likvide beholdninger		340.348	136.723
Omsætningsaktiver i alt		913.666	1.169.981
Aktiver i alt		171.891.591	172.119.585

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		74.446.893	68.238.454
Forslag til udbytte		600.000	600.000
Egenkapital i alt		75.546.893	69.338.454
Gæld til realkreditinstitutter		79.859.306	82.313.814
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	79.859.306	82.313.814
Gæld til realkreditinstitutter		1.190.367	1.472.757
Gæld til banker		10.462.622	14.955.582
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.713.359	2.549.174
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.778	429.503
Skyldig selskabsskat		1.296.290	515.661
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		427.581	488.339
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		338.497	41.335
Periodeafgrænsningsposter		14.898	14.966
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		16.485.392	20.467.317
Gældsforpligtelser i alt		96.344.698	102.781.131
Passiver i alt		171.891.591	172.119.585

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	1.491.030	1.417.935
Sociale bidrag	38.942	35.121
Pensionsbidrag	113.900	188.790
Øvrige personaleomkostninger	111.404	124.377
	1.755.276	1.766.223

Der har i årets løb været 5,4 ansatte.

2. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	997.914	389.525
Ændring af udskudt skat	2.256	-2.669
Regulering vedrørende tidligere år	-1.405	1.339
	998.765	388.195

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	144.801.000	439.949
Tilgang	3.390.568	261.614
Afgang	0	-91.614
Kostpris ultimo	148.191.568	609.949
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	-326.565
Årets afskrivning	0	-81.786
Af- og nedskrivning ultimo	0	-408.351
Regnskabsmæssig værdi ultimo	148.191.568	201.598

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoudlejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,96% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 732 t.kr.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele kr.
Kostpris primo	26.035.219
Tilgang	1.695.412
Afgang	-6.860.506
Kostpris ultimo	20.870.125
Opskrivning ultimo	1.714.633
Opskrivning ultimo	1.714.633
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.584.759

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkredit	81.049.672	1.321.746	74.440.942
	81.049.672	1.321.746	74.440.942

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Leasingforpligtelse kr. 55.552

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter og Grundejernes Investeringsfond kr. 83.786.571 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.17 udgør kr. 148.191.568.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet håndpant i værdipapirer kr. 22.584.759 samt ejerpantebrev i ejendomme kr. 1.350.000 og pantsætning af afkastkonto kr. 8.189.