

# **DS BOLIG KERTEMINDE A/S**

Fiskergade 15  
5300 Kerteminde

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**25/10/2018**

---

**Lena Staszak**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	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: 01/07/2017 - 30/06/2018

**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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 17/10/2018

## **Direktion**

Jens Peter Henriksen

## **Bestyrelse**

Tine Lang

Jens Peter Henriksen

Helle Vivian Henriksen

Camilla Henriksen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DS BOLIG KERTEMINDE A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DS BOLIG KERTEMINDE A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover 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.

## 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved denne udvidede gennemgang 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.

Odense, 25/10/2018

Johan Høffner , mne34373

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 erhvervsjendomme 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 den anvendte regnskabspraksis og til note 2 for beskrivelse af afkast på ejendomme.

Ledelsen er tilfreds med årets resultat, som før skat andrager tkr. 10.947.

Der forventes uændret indtjening i det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Værdiansættelse vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele og egenkapital er primo reduceret/korrigeret med tkr. 1.668. Sammenligningstal er tilrettet.

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 den gennemsnitlige afkastprocent på 6,18%.

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. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris 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 amortiseret restgæld, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af posterne indestående i pengeinstitutter.

### **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 amortiseret restgæld, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>7.845.394</b>	<b>7.247.607</b>
Personaleomkostninger .....	1	-2.182.246	-1.643.873
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-74.358	-81.786
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>5.588.790</b>	<b>5.521.948</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.000.000	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		5.930.388	3.178.716
Andre finansielle indtægter .....		148.352	758.071
Øvrige finansielle omkostninger .....		-2.720.478	-2.308.953
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>10.947.052</b>	<b>7.149.782</b>
Skat af årets resultat .....		-1.276.279	-998.765
<b>Årets resultat .....</b>		<b>9.670.773</b>	<b>6.151.017</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		500.000	600.000
Ekstraordinære uddelinger .....		600.000	600.000
Overført resultat .....		8.570.773	4.951.017
<b>I alt .....</b>		<b>9.670.773</b>	<b>6.151.017</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		174.810.196	148.191.568
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		431.898	201.598
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>175.242.094</b>	<b>148.393.166</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		28.977.292	20.916.011
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>28.977.292</b>	<b>20.916.011</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>204.219.386</b>	<b>169.309.177</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		294.573	10.411
Udskudte skatteaktiver .....		103.620	562.907
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>398.193</b>	<b>573.318</b>
Likvide beholdninger .....		24.018	340.348
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>422.211</b>	<b>913.666</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>204.641.597</b>	<b>170.222.843</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		81.348.918	72.778.145
Forslag til udbytte .....		500.000	600.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>82.348.918</b>	<b>73.878.145</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		92.768.774	79.859.306
Gæld til banker .....		6.012.261	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>98.781.035</b>	<b>79.859.306</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.005.344	1.190.367
Gæld til banker .....		15.265.811	10.462.622
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		3.621.051	2.713.359
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	41.778
Skyldig selskabsskat .....		1.724.858	1.296.290
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		548.241	427.581
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		200.399	338.497
Periodeafgrænsningsposter .....		145.940	14.898
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.511.644</b>	<b>16.485.392</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>122.292.679</b>	<b>96.344.698</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>204.641.597</b>	<b>170.222.843</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	2.074.542	1.491.030
Sociale bidrag	49.552	38.943
Pensionsbidrag	58.152	113.900
	<b>2.182.246</b>	<b>1.643.873</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	148.191.568	609.949
Tilgang	24.618.628	423.660
Afgang	0	-191.699
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>172.810.196</b>	<b>841.910</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets dagsværdireguleringer	2.000.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-408.351
Årets afskrivning	0	-57.360
Korrektion afskrivning tidligere år	0	55.699
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-410.012</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>174.810.196</b>	<b>431.898</b>

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 ejendomme udgør 6,18% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 14.143 t.kr.

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

For unoterede aktier, som indregnes til dagsværdi, opgøres dagsværdien på baggrund af indre værdi ved seneste balancedag med tillæg af gevinst eller fradrag af tab indtil 30. juni 2018, idet indre værdi af de unoterede aktier i al væsentlighed vurderes at svare til dagsværdien. Hvor første årsrapport i et unoteret selskab endnu ikke er afsluttet, og hvor der ikke har været gevinster eller tab, anvendes anskaffelsessummen.

### 4. Tilgodehavender i alt

#### Forudsætning for skatteaktiv

Virksomheden har indregnet skatteaktiver med tkr. 103. Der er, ved vurdering om aktivet kan udnyttes, lagt særligt vægt på vurdering af fremtidig indtjening ved salg af ejendomme i de kommende 3 - 5 år. Skatteaktivet er opstået ved negativ ejendomsavance.

Forudsætninger, der er lagt vægt på ved målingen af skatteaktivet er beslutninger om, og de faktiske gennemførte ændringer til fremtiden, som vil medvirke til at generere fortjeneste ved salg af ejendomme.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Gæld, der forfalder efter mere end 5 år:

Af virksomhedens gæld forfalder tkr. 86.809 mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser tkr. 41.

### 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, Grundejernes Investeringsfond og pengeinstitutter tkr. 116.052 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.18 udgør tkr. 174.810.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant i værdipapirer tkr. 28.378 samt ejerpantebrev i ejendomme og værdipapirdepoter tkr. 17.525 og pantsætning af afkastkonto tkr. 12.

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Antal ansatte, primo .....	5	5
Gennemsnitligt antal ansatte .....	5	5
Antal ansatte, ultimo .....	5	5