

DS BOLIG KERTEMINDE A/S

Fiskergade 15
5300 Kerteminde

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

28/10/2016

Lena Staszak
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 5 |
|--|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------------|---|

| | |
|--------------------------|---|
| Hoved- og nøgletal | 6 |
|--------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 13 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DS BOLIG KERTEMINDE A/S

Fiskergade 15

5300 Kerteminde

Telefonnummer: 82432424

Fax: 82432424

CVR-nr: 19887537

Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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 28/10/2016

Direktion

Jens Peter Henriksen

Bestyrelse

Tine Lang

Jens Peter Henriksen

Helle Vivian Henriksen

Camilla Henriksen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i DS Bolig Kerteminde A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for DS Bolig Kerteminde A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, 28/10/2016

Finn Høffner

Registreret revisor, FSR - danske revisorer

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

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.

Ledelsen er tilfreds med årets resultat, som før finansielle poster og skat andrager kr. 2.865.070.

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.

Hoved- og nøgletal

| | 2015/16 tkr. | 2014/15 tkr. | 2013/14 tkr. | 2012/13 tkr. | 2011/12 tkr. |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hovedtal | | | | | |
| Nettoomsætning | 8.510 | 6.822 | 6.166 | 5.836 | 5.332 |
| Bruttoresultat | 5.816 | 4.464 | 4.003 | 3.893 | 3.443 |
| Resultat før skat | 3.253 | 2.999 | 5.648 | 2.620 | 988 |
| Årets resultat | 2.865 | 2.708 | 4.773 | 2.508 | 683 |
| Balancesum | 172.119 | 146.481 | 159.044 | 150.238 | 146.302 |
| Materielle anlægsaktiver | 114.914 | 114.679 | 152.497 | 148.250 | 144.479 |
| Egenkapital | 69.338 | 67.974 | 65.865 | 61.981 | 59.281 |
| Nøgletal | | | | | |
| Overskudsgrad | 46% | 36% | 37% | 45% | 13% |
| Indeks for nettoomsætning | 160% | 127% | 115% | 109% | 100% |
| Bruttomargin | 66% | 65% | 65% | 67% | 64% |
| Afkastgrad | 2% | 2% | 1% | 4% | 0% |
| Soliditetsgrad | 40% | 46% | 41% | 41% | 40% |
| Egenkapitalforrentning | 5% | 4% | 9% | 4% | 2% |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 5 | 4 | 4 | 3 | 3 |

Anvendt regnskabspraksis

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

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er 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

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste 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 4,85 %.

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.

Tekniske anlæg og maskiner samt 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. 12.900 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

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til indre værdi.

Øvrige værdipapirer indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer 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 og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttoresultat | | 5.816.408 | 4.463.591 |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.766.223 | -1.904.084 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -71.514 | -89.056 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 3.978.671 | 2.470.451 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 2.548.228 | 2.428.181 |
| Andre finansielle indtægter | | 1.072.982 | 3.346.790 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -4.346.616 | -5.246.598 |
| Ordinært resultat før skat | | 3.253.265 | 2.998.824 |
| Skat af årets resultat | 2 | -388.195 | -290.549 |
| Årets resultat | | 2.865.070 | 2.708.275 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 600.000 | 600.000 |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | | 900.000 | 0 |
| Overført resultat | | 1.365.070 | 2.108.275 |
| I alt | | 2.865.070 | 2.708.275 |

Balance 30. juni 2016

Aktiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 144.801.001 | 114.487.240 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 113.384 | 191.565 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | 144.914.385 | 114.678.805 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 15.166.948 | 14.394.908 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 10.868.271 | 16.458.470 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 26.035.219 | 30.853.378 |
| Anlægsaktiver i alt | | 170.949.604 | 145.532.183 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 54.795 | 69.122 |
| Udskudte skatteaktiver | | 565.163 | 562.494 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 36.495 |
| Andre tilgodehavender | | 413.300 | 60.592 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 4 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 1.033.258 | 728.703 |
| Likvide beholdninger | | 136.723 | 220.131 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.169.981 | 948.834 |
| Aktiver i alt | | 172.119.585 | 146.481.017 |

Balance 30. juni 2016

Passiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Registreret kapital mv. | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 68.238.454 | 66.873.484 |
| Forslag til udbytte | | 600.000 | 600.000 |
| Egenkapital i alt | | 69.338.454 | 67.973.484 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 82.313.814 | 51.524.110 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 82.313.814 | 51.524.110 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.472.757 | 864.507 |
| Gæld til banker | | 14.955.582 | 17.525.538 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 2.549.174 | 1.959.745 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 429.503 | 11.457 |
| Skyldig selskabsskat | | 515.661 | 162.569 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 488.339 | 6.438.778 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 41.335 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 14.966 | 20.829 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 20.467.317 | 26.983.423 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 102.781.131 | 78.507.533 |
| Passiver i alt | | 172.119.585 | 146.481.017 |

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2015/16 | 2014/15 |
|------------------------------|------------------|----------------|
| | kr. | t.kr. |
| Løn og gager | 1.417.935 | 1.660 |
| Sociale bidrag | 35.121 | 35 |
| Pensionsbidrag | 188.790 | 48 |
| Øvrige personaleomkostninger | 124.376 | 160 |
| | 1.766.223 | 1.904 |

2. Skat af årets resultat

| | 2015/16 | 2014/15 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | t.kr. |
| Aktuel skat | 389.525 | 240 |
| Ændring af udskudt skat | -2.269 | 44 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 1.339 | 5 |
| | 388.195 | 290 |

3. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investerings-ejendomme | Andre driftsmidler |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------|
| | kr. | mv. kr. |
| Kostpris primo | 114.487.239 | 468.315 |
| Tilgang | 30.313.761 | 56.400 |
| Afgang | 0 | -84.766 |
| Kostpris ultimo | 144.801.000 | 439.949 |
| Opskrivninger primo | 0 | 0 |
| Årets opskrivning | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivning primo | 0 | -276.750 |
| Årets afskrivning | 0 | -71.514 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 21.699 |
| Af- og nedskrivning ultimo | 0 | -326.565 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 144.801.000 | 113.384 |

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra et afkast på 4,85 %.

Offentlig ejendomsvurdering kr. 77.198.460.

4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i årets løb udbetalt et ulovligt aktionærlån. Lånet er tilbagebetalt og forrentet.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Leasingforpligtelse: 7 måneder á kr. 2.563

6. 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. 30.06.16 udgør kr. 144.801.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet håndpant i værdipapirer kr. 26.035.219 samt ejerpantebrev i ejendomme kr. 1.350.000 og pantsætning af afkastkonto kr. 34.796.