

DS BOLIG KERTEMINDE A/S

Fiskergade 15
5300 Kerteminde

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

12/11/2019

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 CVR-nr: 19887537 Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019
Revisor	HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER Vesterbro 9, 1 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 76637415 P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for DS BOLIG KERTEMINDE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 31/10/2019

Direktion

Jens Peter Henriksen

Bestyrelse

Helle Vivian Henriksen

Tine Lang

Camilla Henriksen

Jens Peter 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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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

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 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.

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, 12/11/2019

Johan Helge 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

Der er foretaget en ændring i indregning af en enkelt ejendom. Se anvendt regnskabspraksis og note 2.

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. 7.674.

Der forventes øget 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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

En ejendom er primo blevet omklassificeret fra investeringsejendomme til grunde og bygninger. Følgerne heraf, er beskrevet i note 2. Sammenligningstal er tilrettet.

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 relevante 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 6,62%.

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver 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.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	65.500
Grunde og bygninger	50 år	1.124.860

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af posterne indestående i pengeinstitutter.

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 gældsmetode 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		9.417.037	7.845.394
Personaleomkostninger	1	-2.288.045	-2.182.246
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-185.836	-172.614
Resultat af ordinær primær drift		6.943.156	5.490.534
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.000.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		3.501.552	5.930.388
Andre finansielle indtægter		2.462	148.352
Øvrige finansielle omkostninger		-2.772.690	-2.720.478
Ordinært resultat før skat		7.674.480	10.848.796
Skat af årets resultat		-1.052.715	-1.254.663
Årets resultat		6.621.765	9.594.133
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	500.000
Ekstraordinære uddelinger		1.500.000	600.000
Overført resultat		3.621.765	8.494.133
I alt		6.621.765	9.594.133

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		5.841.148	5.939.404
Investeringsejendomme		176.764.917	168.772.536
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		344.323	431.898
Materielle anlægsaktiver i alt	2	182.950.388	175.143.838
Andre værdipapirer og kapitalandele		31.216.453	28.977.292
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	31.216.453	28.977.292
Anlægsaktiver i alt		214.166.841	204.121.130
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		204.097	294.573
Udskudte skatteaktiver		143.088	125.236
Tilgodehavender i alt	4	347.185	419.809
Likvide beholdninger		12.881	24.018
Omsætningsaktiver i alt		360.066	443.827
Aktiver i alt		214.526.907	204.564.957

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		84.894.043	81.272.278
Forslag til udbytte		1.500.000	500.000
Egenkapital i alt		86.894.043	82.272.278
Gæld til realkreditinstitutter		96.034.982	92.768.774
Gæld til banker		6.057.441	6.012.261
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	102.092.423	98.781.035
Gæld til realkreditinstitutter		1.927.912	2.005.344
Gæld til banker		16.959.013	15.265.811
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.952.664	3.621.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser		324.787	0
Skyldig selskabsskat		1.437.274	1.724.858
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		401.118	548.241
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		537.673	200.399
Periodeafgrænsningsposter		0	145.940
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.540.441	23.511.644
Gældsforpligtelser i alt		127.632.864	122.292.679
Passiver i alt		214.526.907	204.564.957

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Løn og gager	2.235.545	2.074.542
Sociale bidrag	52.500	49.552
Pensionsbidrag	0	58.152
	<u>2.288.045</u>	<u>2.182.246</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	6.037.660	166.772.536	841.910
Tilgang	0	7.992.380	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	6.037.660	174.764.916	841.910
Dagsværdireguleringer primo	0	2.000.000	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	2.000.000	0
Af- og nedskrivning primo	-98.256	0	-410.007
Årets afskrivning	-98.256	0	-87.580
Korrektion afskrivning tidligere år	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-196.512	0	-497.587
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.841.148	176.764.916	344.323

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

Investeringsejendomme består af 41 ejendomme - primært beboelsesejendomme.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af den afkastbaserede værdiansættelsesmetode, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 11.441, hvilket bygger på en årlig gennemsnitligsleje på tkr. 13.561, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 2.119 samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,54 - 10,93%, svarende til et gennemsnit på 6,62%. Der er et enkelt aktiv, som afviger væsentligt fra dette interval, med et afkast på 17,81%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 12.105.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

En ejendom er omklassificeret fra investeringsejendom til grunde og bygninger. Som følge heraf er følgende korrektioner foretaget:

- Investeringsejendomme er primo reduceret med t.kr. 6.037.
- Kostpris, grunde og bygninger er primo forøget med t.kr. 6.037.
- Afskrivninger, grunde og bygninger er primo forøget med t.kr. 98
- Udskudte skatteaktiver er primo forøget med t.kr. 76
- Overført resultat er primo reduceret med t.kr. 76

Sammenligningstal er tilrettet.

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 2019, 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. 143. 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 i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet gæld kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	6.057.441	0	6.057.441	6.057.441
Realkreditinstitutter	97.962.894	1.927.912	96.034.982	91.464.843
	104.020.335	1.927.912	102.092.423	97.522.284

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er tkr. 183.634 i samlede eventualforpligtelser. Heraf udgør leasingforpligtelser tkr. 82.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ud af de samlede eventualforpligtelser er der til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter og banker givet pant i investeringsejendomme og værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør tkr. 213.502. Pantet, som består af realkreditpantebreve, afgiftspantebreve og værdipapirer, andrager tkr. 183.552.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	5