
DDS Ejendomme A/S

Østermøllevej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing Mors

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 36 96 38 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /10 2016

Erik Harbo Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for DDS Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredsø, den 4. oktober 2016

Direktion

Jan Rokkjær Nielsen

Bestyrelse

Søren Rasmussen
formand

Poul Kærgaard

Jan Rokkjær Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i DDS Ejendomme A/S

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Skive, den 4. oktober 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

DDS Ejendomme A/S
Østermøllevvej 32, Fredsø
7900 Nykøbing Mors

CVR-nr.: 36 96 38 59
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Morsø

Bestyrelse

Søren Rasmussen, formand
Poul Kærgaard
Jan Rokkjær Nielsen

Direktion

Jan Rokkjær Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Advokat

Advodan
Frederiksgade 14
7700 Thisted

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S
Algade 2
7900 Nykøbing Mors

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 326.763, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 2.426.763.

Selskabets omkostninger i forbindelse med stiftelse og kapitalforhøjelse udgør DKK 13.850.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
Bruttofortjeneste		753.364
Administrationsomkostninger		-92.556
Resultat før finansielle poster		660.808
Finansielle indtægter		198
Finansielle omkostninger		-237.789
Resultat før skat		423.217
Skat af årets resultat	1	-96.454
Årets resultat		326.763

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		326.763
		326.763

Balance 30. juni

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Grunde og bygninger		9.280.093
Materielle anlægsaktiver	2	9.280.093
Anlægsaktiver		9.280.093
Udskudt skatteaktiv	4	6.000
Periodeafgrænsningsposter		98.828
Tilgodehavender		104.828
Likvide beholdninger		519.366
Omsætningsaktiver		624.194
Aktiver		9.904.287

Balance 30. juni

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Selskabskapital		510.000
Overført resultat		1.916.763
Egenkapital	3	<u>2.426.763</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.120.180
Kreditinstitutter		2.640.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.760.180</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	223.589
Kreditinstitutter	5	330.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.642
Selskabsskat		102.454
Anden gæld		56.659
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>717.344</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.477.524</u>
Passiver		<u>9.904.287</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	
Nærtstående parter og ejerforhold	7	

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK
Årets resultat		326.763
Reguleringer	8	662.735
Ændring i driftskapital	9	-37.526
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		951.972
Renteindbetalinger og lignende		198
Renteudbetalinger og lignende		-237.790
Pengestrømme fra driftsaktivitet		714.380
Køb af materielle anlægsaktiver		-9.608.783
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-9.608.783
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-156.231
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-330.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		4.500.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		3.300.000
Kontant kapitalforhøjelse		1.599.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		8.912.769
Ændring i likvider		18.366
Likvider 1. juli		501.000
Likvider 30. juni		519.366
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		519.366
Likvider 30. juni		519.366

Noter til årsregnskabet

	2015/16
	DKK
1 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	102.454
Årets udskudte skat	-6.000
	<u>96.454</u>
Skat af årets resultat fordeles således:	
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	93.108
Skatteeffekt af:	
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	3.346
	<u>96.454</u>
 2 Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og byg-
	ninger
	DKK
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	9.608.783
Kostpris 30. juni	<u>9.608.783</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	0
Årets afskrivninger	328.690
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>328.690</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>9.280.093</u>
Afskrives over	<u>20-30 år</u>

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	501.000	0	0	501.000
Kontant kapitalforhøjelse	9.000	1.590.000	0	1.599.000
Årets resultat	0	0	326.763	326.763
Overført fra overkurs ved emission	0	-1.590.000	1.590.000	0
Egenkapital 30. juni	510.000	0	1.916.763	2.426.763

Selskabskapitalen består af 510 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. juli	501.000	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	9.000	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. juni	510.000	0	0	0	0

4 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK
Materielle anlægsaktiver	-6.000
Overført til udskudt skatteaktiv	6.000
Udskudt skatteaktiv	0
Opgjort skatteaktiv	6.000
Regnskabsmæssig værdi	6.000

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	3.216.000
Mellem 1 og 5 år	904.180
Langfristet del	4.120.180
Inden for 1 år	223.589
	4.343.769
Kreditinstitutter	
Efter 5 år	0
Mellem 1 og 5 år	2.640.000
Langfristet del	2.640.000
Inden for 1 år	330.000
	2.970.000

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 9.280.093

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter:

Ejerpantebreve DKK 7.500.000, der giver pant i grund og bygning, Østermøllevej 32, 7900 Nykøbing Mors 9.280.093

Noter til årsregnskabet

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Frandsbjerg Energy A/S

Fredsø Dyrestimuli Holding ApS

PK Holding, Thisted ApS

8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<u>2015/16</u> DKK
Finansielle indtægter	-198
Finansielle omkostninger	237.789
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	328.690
Skat af årets resultat	96.454
	<u>662.735</u>

9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-98.828
Ændring i leverandører m.v.	61.302
	<u>-37.526</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DDS Ejendomme A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Produktionsomkostningerne indeholder de direkte og indirekte omkostninger vedrørende udlejning af selskabets ejendomme, herunder af- og nedskrivninger.

Regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrationsvederlag, forsikringer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	20-30 år
----------------------	----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende optagelse af lån.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Regnskabspraksis

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.