
DDS Ejendomme A/S

Østermøllevej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing Mors

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 36 96 38 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /10 2018

Erik Harbo Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredsø, den 5. oktober 2018

Direktion

Jan Rokkjær Nielsen

Bestyrelse

Søren Rasmussen
formand

Poul Kærgaard

Jan Rokkjær Nielsen

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 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Etiske 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 5. oktober 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

mne32204

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		517.405	476.672
Administrationsomkostninger		-8.000	-8.000
Resultat af ordinær primær drift		509.405	468.672
Finansielle omkostninger		-154.938	-166.877
Resultat før skat		354.467	301.795
Skat af årets resultat	2	-78.454	-66.008
Årets resultat		276.013	235.787

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	345.000
Overført resultat		276.013	-109.213
		276.013	235.787

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		8.961.864	9.383.757
Materielle anlægsaktiver	3	8.961.864	9.383.757
Anlægsaktiver		8.961.864	9.383.757
Udskudt skatteaktiv	5	49.000	36.000
Periodeafgrænsningsposter		84.436	91.648
Tilgodehavender		133.436	127.648
Likvide beholdninger		0	142.556
Omsætningsaktiver		133.436	270.204
Aktiver		9.095.300	9.653.961

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		510.000	510.000
Overført resultat		2.083.563	1.807.550
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	345.000
Egenkapital	4	2.593.563	2.662.550
Gæld til realkreditinstitutter		3.664.413	3.893.380
Kreditinstitutter		1.980.000	2.310.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.644.413	6.203.380
Gæld til realkreditinstitutter	6	230.033	226.801
Kreditinstitutter	6	384.989	330.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.220	9.352
Selskabsskat		91.454	96.008
Anden gæld		144.628	125.870
Kortfristede gældsforpligtelser		857.324	788.031
Gældsforpligtelser		6.501.737	6.991.411
Passiver		9.095.300	9.653.961
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	91.454	96.008
Årets udskudte skat	-13.000	-30.000
	78.454	66.008
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	77.983	66.395
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	471	-387
	78.454	66.008

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. juli	10.169.568
Tilgang i årets løb	41.275
Kostpris 30. juni	10.210.843
Ned- og afskrivninger 1. juli	785.810
Årets afskrivninger	463.169
Ned- og afskrivninger 30. juni	1.248.979
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	8.961.864
Afskrives over	10-30 år

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	510.000	1.807.550	345.000	2.662.550
Betalt ordinært udbytte	0	0	-345.000	-345.000
Årets resultat	0	276.013	0	276.013
Egenkapital 30. juni	510.000	2.083.563	0	2.593.563

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. juli	510.000	510.000	501.000	0	0
Kapitalforhøjelse	0	0	9.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. juni	510.000	510.000	510.000	0	0

5 Udskudt skatteaktiv

	2018	2017
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-49.000	-36.000
Overført til udskudt skatteaktiv	49.000	36.000
Udskudt skatteaktiv	0	0
Opgjort skatteaktiv	49.000	36.000
Regnskabsmæssig værdi	49.000	36.000

Noter til årsregnskabet

6 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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.733.790	2.958.594
Mellem 1 og 5 år	930.623	934.786
Langfristet del	3.664.413	3.893.380
Inden for 1 år	230.033	226.801
	3.894.446	4.120.181
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	660.000	990.000
Mellem 1 og 5 år	1.320.000	1.320.000
Langfristet del	1.980.000	2.310.000
Inden for 1 år	330.000	330.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	54.989	0
Kortfristet del	384.989	330.000
	2.364.989	2.640.000

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.961.864	9.383.757
---	-----------	-----------

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	8.961.864	9.383.757
--	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DDS Ejendomme A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017/18 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

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.

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	10-30 år
----------------------	----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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