
DDS Ejendomme A/S

Østermøllevej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing Mors

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 36 96 38 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/9 2017

Erik Harbo Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredsø, den 29. september 2017

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 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 revisorerets 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 29. september 2017

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		517.061	753.363
Administrationsomkostninger		-48.389	-92.556
Resultat før finansielle poster		468.672	660.807
Finansielle indtægter		0	198
Finansielle omkostninger		-166.877	-237.788
Resultat før skat		301.795	423.217
Skat af årets resultat	2	-66.008	-96.454
Årets resultat		235.787	326.763

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		345.000	0
Overført resultat		-109.213	326.763
		235.787	326.763

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		9.383.757	9.280.093
Materielle anlægsaktiver	3	9.383.757	9.280.093
Anlægsaktiver		9.383.757	9.280.093
Udskudt skatteaktiv	5	36.000	6.000
Periodeafgrænsningsposter		91.648	98.828
Tilgodehavender		127.648	104.828
Likvide beholdninger		142.556	519.366
Omsætningsaktiver		270.204	624.194
Aktiver		9.653.961	9.904.287

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		510.000	510.000
Overført resultat		1.807.550	1.916.763
Foreslået udbytte for regnskabsåret		345.000	0
Egenkapital	4	2.662.550	2.426.763
Gæld til realkreditinstitutter		3.893.380	4.120.180
Kreditinstitutter		2.310.000	2.640.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.203.380	6.760.180
Gæld til realkreditinstitutter	6	226.801	223.589
Kreditinstitutter	6	330.000	330.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.352	4.642
Selskabsskat		96.008	102.454
Anden gæld		125.870	56.659
Kortfristede gældsforpligtelser		788.031	717.344
Gældsforpligtelser		6.991.411	7.477.524
Passiver		9.653.961	9.904.287
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Årets resultat		235.787	326.763
Reguleringer	7	690.005	662.734
Ændring i driftskapital	8	81.099	-37.526
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.006.891	951.971
Renteindbetalinger og lignende		0	198
Renteudbetalinger og lignende		-166.874	-237.789
Pengestrømme fra ordinær drift		840.017	714.380
Betalt selskabsskat		-102.454	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		737.563	714.380
Køb af materielle anlægsaktiver		-560.785	-9.608.783
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-560.785	-9.608.783
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-223.588	-156.231
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-330.000	-330.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	4.500.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	3.300.000
Kontant kapitalforhøjelse		0	1.599.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-553.588	8.912.769
Ændring i likvider		-376.810	18.366
Likvider 1. juli		519.366	501.000
Likvider 30. juni		142.556	519.366
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		142.556	519.366
Likvider 30. juni		142.556	519.366

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	96.008	102.454
Årets udskudte skat	-30.000	-6.000
	66.008	96.454
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	66.395	93.108
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-387	3.346
	66.008	96.454

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. juli	9.608.783
Tilgang i årets løb	560.784
Kostpris 30. juni	10.169.567
Ned- og afskrivninger 1. juli	328.690
Årets afskrivninger	457.120
Ned- og afskrivninger 30. juni	785.810
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	9.383.757
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	1.916.763	0	2.426.763
Årets resultat	0	-109.213	345.000	235.787
Egenkapital 30. juni	510.000	1.807.550	345.000	2.662.550

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. juli	510.000	501.000	0	0	0
Kapitalforhøjelse	0	9.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. juni	510.000	510.000	0	0	0

5 Udskudt skatteaktiv

	2017	2016
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-36.000	-6.000
Overført til udskudt skatteaktiv	36.000	6.000
Udskudt skatteaktiv	0	0
Opgjort skatteaktiv	36.000	6.000
Regnskabsmæssig værdi	36.000	6.000

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:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.958.594	3.216.000
Mellem 1 og 5 år	934.786	904.180
Langfristet del	3.893.380	4.120.180
Inden for 1 år	226.801	223.589
	4.120.181	4.343.769
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	990.000	0
Mellem 1 og 5 år	1.320.000	2.640.000
Langfristet del	2.310.000	2.640.000
Inden for 1 år	330.000	330.000
	2.640.000	2.970.000
	2016/17 DKK	2015/16 DKK
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-198
Finansielle omkostninger	166.877	237.788
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	457.120	328.690
Skat af årets resultat	66.008	96.454
	690.005	662.734
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	7.180	-98.828
Ændring i leverandører m.v.	73.919	61.302
	81.099	-37.526

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	9.383.757	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	9.383.757	9.280.093

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DDS Ejendomme A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 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.

Noter til årsregnskabet

10 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 13.200 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

10 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.