
DDS Ejendomme A/S

Østermøllevej 32, Fredsø, 7900 Nykøbing Mors

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 36 96 38 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/9 2019

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

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredsø, den 26. september 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 IESBA's 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 26. september 2019

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 Reservevej 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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		567.511	517.405
Administrationsomkostninger		-16.700	-8.000
Resultat af ordinær primær drift		550.811	509.405
Finansielle omkostninger		-137.147	-154.938
Resultat før skat		413.664	354.467
Skat af årets resultat	2	-90.536	-78.454
Årets resultat		323.128	276.013

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		323.128	276.013
		323.128	276.013

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		8.878.889	8.961.864
Materielle anlægsaktiver	3	8.878.889	8.961.864
Anlægsaktiver		8.878.889	8.961.864
Andre tilgodehavender		27	0
Udskudt skatteaktiv	5	33.000	49.000
Periodeafgrænsningsposter		77.161	84.436
Tilgodehavender		110.188	133.436
Omsætningsaktiver		110.188	133.436
Aktiver		8.989.077	9.095.300

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		510.000	510.000
Overført resultat		2.406.691	2.083.563
Egenkapital	4	2.916.691	2.593.563
Gæld til realkreditinstitutter		3.434.069	3.664.413
Kreditinstitutter		1.650.000	1.980.000
Selskabsskat		74.536	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.158.605	5.644.413
Gæld til realkreditinstitutter	6	230.344	230.033
Kreditinstitutter	6	388.562	384.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.263	6.220
Selskabsskat	6	66.454	91.454
Anden gæld		150.158	144.628
Kortfristede gældsforpligtelser		913.781	857.324
Gældsforpligtelser		6.072.386	6.501.737
Passiver		8.989.077	9.095.300
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.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	74.536	91.454
Årets udskudte skat	16.000	-13.000
	90.536	78.454
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	91.006	77.983
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-470	471
	90.536	78.454

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK
Kostpris 1. juli	10.210.843
Tilgang i årets løb	422.437
Kostpris 30. juni	10.633.280
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.248.979
Årets afskrivninger	505.412
Ned- og afskrivninger 30. juni	1.754.391
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	8.878.889
Afskrives over	10-30 år

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	510.000	2.083.563	2.593.563
Årets resultat	0	323.128	323.128
Egenkapital 30. juni	510.000	2.406.691	2.916.691

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. juli	510.000	510.000	510.000	501.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	9.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. juni	510.000	510.000	510.000	510.000	0

5 Udskudt skatteaktiv

	2019	2018
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-33.000	-49.000
Overført til udskudt skatteaktiv	33.000	49.000
Udskudt skatteaktiv	0	0
Opgjort skatteaktiv	33.000	49.000
Regnskabsmæssig værdi	33.000	49.000

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:

	2019	2018
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.485.549	2.733.790
Mellem 1 og 5 år	948.520	930.623
Langfristet del	3.434.069	3.664.413
Inden for 1 år	230.344	230.033
	3.664.413	3.894.446
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	330.000	660.000
Mellem 1 og 5 år	1.320.000	1.320.000
Langfristet del	1.650.000	1.980.000
Inden for 1 år	330.000	330.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	58.562	54.989
Kortfristet del	388.562	384.989
	2.038.562	2.364.989
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	74.536	0
Langfristet del	74.536	0
Inden for 1 år	66.454	91.454
	140.990	91.454

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
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	8.878.889	8.961.864
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	8.878.889	8.961.864

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DDS Ejendomme A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018/19 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

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 13.800 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.