

DS BOLIG KERTEMINDE A/S

Fiskergade 15
5300 Kerteminde

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021

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

15/11/2021

Lena Staszak

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DS BOLIG KERTEMINDE A/S

Fiskergade 15

5300 Kerteminde

e-mailadresse: jp@dsbolig.dk

CVR-nr: 19887537

Regnskabsår: 01/07/2020 - 30/06/2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 09/11/2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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, 10/11/2021

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 væsentlig usikkerhed.

Usædvanlige forhold

Ingen.

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. 6.586.

Der forventes øget indtjening i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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. Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32, sammentrækkes visse indtægter og omkostninger i regnskabsposten Bruttofortjeneste/bruttotab i den eksterne årsrapport.

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.

Omkostninger til drift af investeringsejendomme

Omkostninger til drift af investeringsejendomme omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse mv.

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 6,76%.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen 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	0
Grunde og bygninger	50 år	1.128.721

Aktiver anskaffet før 23. november 2020 med en kostpris under kr. 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Aktiver anskaffet efter 23. november 2020 med en kostpris under kr. 30.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver, der ikke er investeringsejendomme, opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 kostpris, 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.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

Prioritetsgæld (gæld til realkreditinstitutter) er målt til amortiseret kostpris, der svarer til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita og forudbetalinger, gæld til banker og realkreditinstitutter, gæld til leverandører, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		6.372.641	9.441.879
Personaleomkostninger	1	-2.200.256	-2.297.483
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-159.487	-201.229
Resultat af ordinær primær drift		4.012.898	6.943.167
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	298.940
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		4.501.223	3.629.474
Andre finansielle indtægter		1.258	2.315
Øvrige finansielle omkostninger		-1.928.765	-3.119.887
Ordinært resultat før skat		6.586.614	7.754.009
Skat af årets resultat		-511.989	-1.390.381
Årets resultat		6.074.625	6.363.628
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		4.574.625	4.863.628
I alt		6.074.625	6.363.628

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		5.737.766	5.837.964
Investeringsjendomme		184.864.226	182.284.203
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		482.358	206.721
Materielle anlægsaktiver i alt	2	191.084.350	188.328.888
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.147.904	32.755.225
Finansielle anlægsaktiver i alt		36.147.904	32.755.225
Anlægsaktiver i alt		227.232.254	221.084.113
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		108.150	100.149
Udskudte skatteaktiver		121.596	114.715
Andre tilgodehavender		470.699	4.670.000
Tilgodehavender i alt		700.445	4.884.864
Likvide beholdninger		207.699	2.906.971
Omsætningsaktiver i alt		908.144	7.791.835
AKTIVER I ALT		228.140.398	228.875.948

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		94.331.366	89.757.671
Forslag til udbytte		1.500.000	1.500.000
Egenkapital i alt		96.331.366	91.757.671
Gæld til realkreditinstitutter		111.787.489	116.064.781
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	111.787.489	116.064.781
Gæld til realkreditinstitutter		2.907.998	2.240.578
Gæld til banker		10.880.399	12.377.981
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.449.033	4.294.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		859.278	139.053
Skyldig selskabsskat		283.870	1.556.984
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		626.864	437.731
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.514
Periodeafgrænsningsposter		14.101	5.313
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		20.021.543	21.053.496
Gældsforpligtelser i alt		131.809.032	137.118.277
PASSIVER I ALT		228.140.398	228.875.948

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

Noter

1. Personalemkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Løn og gager	2.022.205	2.123.021
Sociale bidrag	53.711	52.942
Pensionsbidrag	124.340	121.520
	<u>2.200.256</u>	<u>2.297.483</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	6.134.672	180.284.203	569.681
Tilgang	0	2.780.003	557.730
Afgang	0	-200.000	-243.670
Kostpris ultimo	6.134.672	182.864.206	883.741
Dagsværdireguleringer primo	0	2.000.000	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	2.000.000	0
Af- og nedskrivning primo	-296.708	0	-362.960
Årets afskrivning	-100.198	0	-59.290
Af- og nedskrivninger, afhændede aktiver	0	0	20.867
Af- og nedskrivning ultimo	-396.906	0	-401.383
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.737.766	184.864.206	482.358

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoudlejen.

Investeringsejendomme består af 19 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. 12.196, hvilket bygger på en årlig gennemsnitsleje på tkr. 13.868, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 1.672 samt en udlejningsprocent på 98.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,25% - 18,61%, svarende til et gennemsnit på 6,76%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 7.111, mens en reduktion af afkastkravet på 0,25% vil forøge den samlede dagsværdi med tkr. 7.780.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Realkreditinstitutter	114.695.486	2.907.998	111.787.488	93.069.484
	114.695.486	2.907.998	111.787.488	93.069.484

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Andre værdipapirer og kapitalandele udgør kr. 36.147.904. Heraf udgør unoterede aktier t.kr. 32.764.536.

Centrale forudsætninger for indregning af unoterede aktier:

	Stk.	Kurs	kr.
Ejendomsselskabet Nortyskland VII A/S	196	113.993	22.342.628
Core Bolig IV	48	86.621	4.157.808
Core Bolig VII	50	68.799	3.439.950
Core Bolig IX	50	56.483	2.824.150
I alt			32.764.536

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er tkr. 66 i samlede eventualforpligtelser.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter og banker er der givet pant i investeringsejendomme, grunde og bygninger og værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør tkr. 226.750. Pantet, som består af realkreditpantebreve og ejerpantebreve, andrager tkr. 128.116.

7. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen
	kr.	kr.
Investeringsejendomme, beboelse	151.275.028	-
Investeringsejendomme, erhverv	33.589.198	-
Unoterede aktier o.l.	32.764.536	3.784.954
Noterede aktier o.l.	3.369.165	-11.300

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020/21
	5