
DS BOLIG KERTEMINDE A/S

CVR-nr.: 19887537

Fiskergade 15
5300 Kerteminde

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

01/12/2023

Rikke Nilsson
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/07/2022 - 30/06/2023
Revisor	HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER Vesterbro 9, 1 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr.: 76637415 P-enhed: 1002497487

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 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 01/12/2023

Direktion

Jens Peter Henriksen

Bestyrelse

Helle Vivian Henriksen

Tine Lang

Camilla Henriksen

Jens Peter Henriksen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i DS BOLIG KERTEMINDE A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DS BOLIG KERTEMINDE A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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, den 01/12/2023

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR-nr.: 76637415

Johan Helge Høffner, mne34373

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje beboelses- og erhvervsejendomme samt at investere i værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel. Forudsætningerne i afkastmodellen kan være behæftet med usikkerhed, da modellens faktorer indeholder skøn. Ledelsen anser ikke usikkerheden som væsentlig. Der henvises til note 2.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været præget af stabil indtjening. Omsætningen på huslejeindtægter forventes fortsat stigende.

Der henvises til den anvendte regnskabspraksis og til note 2 for beskrivelse af den afkastbaserede beregning af investeringsejendommenes værdi.

Ledelsen er tilfreds med årets resultat, som før skat andrager tkr. 8.565.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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 foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 anvendt afkastkrav i intervallet 4,25 - 10 %

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen 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 med en kostpris under kr. 32.000 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

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen. Årets dagsværdireguleringer føres i 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 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. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		10.699.020	9.116.131
Personaleomkostninger	1	-2.379.078	-2.316.544
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-175.214	-211.545
Resultat af ordinær primær drift		8.144.728	6.588.042
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	35.757.085
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-40.645	7.290.775
Andre finansielle indtægter		2.426.891	3.020.771
Øvrige finansielle omkostninger		-1.965.840	-2.022.472
Ordinært resultat før skat		8.565.134	50.634.201
Skat af årets resultat		-1.835.420	-9.083.794
Årets resultat		6.729.714	41.550.407
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		5.229.714	40.050.407
I alt		6.729.714	41.550.407

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		5.537.373	5.637.570
Investeringsjendomme		221.645.700	221.550.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		540.362	403.010
Materielle anlægsaktiver i alt	2	227.723.435	227.590.580
Andre værdipapirer og kapitalandele		40.888.244	41.871.501
Finansielle anlægsaktiver i alt		40.888.244	41.871.501
Anlægsaktiver i alt		268.611.679	269.462.081
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.015	150.001
Andre tilgodehavender		0	81.634
Periodeafgrænsningsposter		350	2.113
Tilgodehavender i alt		48.365	233.748
Likvide beholdninger		16.721	29.144
Omsætningsaktiver i alt		65.086	262.892
AKTIVER I ALT		268.676.765	269.724.973

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		139.611.486	134.381.773
Forslag til udbytte		1.500.000	1.500.000
Egenkapital i alt		141.611.486	136.381.773
Hensættelse til udskudt skat		7.200.749	7.253.743
Hensatte forpligtelser i alt		7.200.749	7.253.743
Gæld til realkreditinstitutter		101.800.688	106.830.830
Gæld til banker		5.727.112	5.708.896
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	107.527.800	112.539.726
Gæld til realkreditinstitutter		2.800.274	3.025.348
Gæld til banker		2.579.548	3.402.260
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.985.286	4.812.486
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.665	457.121
Skyldig selskabsskat		1.389.723	1.440.421
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		513.852	373.641
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.382	31.207
Periodeafgrænsningsposter		0	7.247
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.336.730	13.549.731
Gældsforpligtelser i alt		119.864.530	126.089.457
PASSIVER I ALT		268.676.765	269.724.973

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Løn og gager	2.136.361	2.128.667
Pensionsbidrag	202.095	153.175
Andre omkostninger til social sikring	40.622	34.702
	2.379.078	2.316.544

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	6.134.672	183.792.915	801.141
Tilgang	0	95.700	410.288
Afgang	0	0	-282.740
Kostpris ultimo	6.134.672	183.888.615	928.689
Dagsværdireguleringer primo	0	37.757.085	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	37.757.085	0
Af- og nedskrivning primo	-497.102	0	-398.131
Årets afskrivning	-100.197	0	-75.017
Af- og nedskrivninger, afhændede aktiver	0	0	84.821
Af- og nedskrivning ultimo	-597.299	0	-388.327
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.537.373	221.645.700	540.362

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

Investeringsejendomme består af 20 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 driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre tkr. 12.217, hvilket bygger på en årlig leje på tkr. 14.785, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 2.568 samt en udlejningsprocent på 100. Deposita og forudbetalt leje andrager tkr. 4.985.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,25 - 10 %.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 17.811, mens en reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med tkr. 21.582.

Ved en tomgang på 5 % vil den samlede dagværdi reduceres med tkr. 13.045.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gæld, forfalder t.kr. 95.333 senere end 5 år fra balancedagen.

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Andre værdipapirer og kapitalandele udgør kr. 40.888.244. Heraf udgør unoterede aktier t.kr. 37.486.168.

Centrale forudsætninger for indregning af unoterede aktier:

	Stk.	Kurs	kr.
Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S	196	129.881	25.456.676
Core Bolig IV	48	101.379	4.866.192
Core Bolig VII	50	79.027	3.951.350
Core Bolig IX	50	64.239	3.211.950
I alt			37.486.168

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er tkr. 0 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 2023 udgør tkr. 268.071. Pantet, som består af realkreditpantebreve og ejerpantebreve, andrager tkr. 125.770. Restgælden pr. 30. juni 2023 andrager t.kr. 110.362.

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

	Værdi ultimo indregnet i balancen kr.	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen kr.
Investeringsejendomme, beboelse	163.194.500	0
Investeringsejendomme, erhverv	58.451.200	0
Unoterede aktier o.l.	37.486.168	-1.279.732
Noterede aktier o.l.	3.402.076	296.475

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022/23
6