

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

DG-Byg ApS

c/o Bundgaard, Nørrebrogade 8, 4tv, 2200 København N

CVR-nr. 10 14 72 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

ERHVERVSSTYRELSEN

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2016.



Ramus Bundgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DG-Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2016

Direktion


Rasmus Bundgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DG-Byg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DG-Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 22. juni 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Michael Beuchert
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	DG-Byg ApS c/o Bundgaard Nørrebrogade 8, 4tv 2200 København N
	CVR-nr.: 10 14 72 20
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Bundgaard
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive oplysning, rådgivning, forskning og udvikling, resultatformidling, handel samt bygningsarbejder og handel med fast ejendom m.v

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 943 t.kr. mod 193 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har i efterfølgende periode afhændet aktierne i Reel Invest Pantebrevsselskab A/S med et væsentligt provenue.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DG-Byg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter periodens fakturerede salg ved udførelse af enterpriseopgaver med fradrag af omkostninger til materialer, direkte lønomkostninger m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Såfremt kostprisen overstiger handelsværdien for ejendommene, foretages fornøden nedskrivning af kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Scrapværdi af ejendomme	1,4 mio. kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders ubalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Der foretages nedskrivning til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris normalt svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	61.440	-6
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.590	-5
Resultat før finansielle poster	51.850	-11
Regulering af andre kapitalandele	41.251	63
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	523.538	69
Andre finansielle indtægter	527.448	126
2 Øvrige finansielle omkostninger	-73.263	-31
Resultat før skat	1.070.824	216
3 Skat af årets resultat	-127.801	-23
Årets resultat	943.023	193
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	212.325	69
Udbytte for regnskabsåret	101.200	100
Overføres til overført resultat	629.498	24
Disponeret i alt	943.023	193

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	1.865.135	1.875
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.865.135</u>	<u>1.875</u>
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.432.815	1.156
	Andre kapitalandele	1.313.180	469
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.745.995</u>	<u>1.625</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.611.130</u>	<u>3.500</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	101
	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.201.716	834
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.980.761	0
	Udskudte skatteaktiver	3.165	0
	Andre tilgodehavender	496.565	3.148
	Tilgodehavender i alt	<u>3.682.207</u>	<u>4.083</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.836.417	3.363
	Værdipapirer i alt	<u>3.836.417</u>	<u>3.363</u>
	Likvide beholdninger	333.678	35
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.852.302</u>	<u>7.481</u>
	Aktiver i alt	<u>12.463.432</u>	<u>10.981</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	281.364	69
6 Overført resultat	7.961.029	7.332
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	100
Egenkapital i alt	<u>8.468.593</u>	<u>7.626</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.466.000	1.466
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.466.000</u>	<u>1.466</u>
Gæld til pengeinstitutter	2.026.848	0
Gæld til associerede virksomheder	0	75
Selskabsskat	139.555	23
Anden gæld	362.436	1.791
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.528.839</u>	<u>1.889</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.994.839</u>	<u>3.355</u>
Passiver i alt	<u>12.463.432</u>	<u>10.981</u>
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte og har ikke udbetalt vederlag til direktionen.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	73.263	31
	73.263	31
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	130.966	23
Årets regulering af udskudt skat	-3.165	0
	127.801	23
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2015		1.879.520
Kostpris 31. december 2015		1.879.520
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		4.795
Årets afskrivninger		9.590
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		14.385
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		1.865.135

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	1.087.499	0
Tilgang i årets løb	297.451	1.087
Afgang i årets løb	-233.499	0
Kostpris 31. december 2015	1.151.451	1.087
Opskrivninger 1. januar 2015	69.039	0
Andel af årets resultat	540.392	69
Årets tilbageførsler på afgang	-328.067	0
Opskrivninger 31. december 2015	281.364	69
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	1.432.815	1.156
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Charlottenlund ApS	Charlottenlund	50 %
Reel Finans Pantebrevsselskab A/S	København	30 %

6. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	69.039	7.331.531	100.000
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	212.325	629.498	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	101.200
Egenkapital 31. december 2015	125.000	281.364	7.961.029	101.200

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.466 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.375 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.027 t.kr., har selskabets ejer stillet personlig kaution.