

# **DIN BYGMESTER ApS**

Skævlundvej 3  
7130 Juelsminde

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**31/05/2019**

**Morten Worsøe Jensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DIN BYGMESTER ApS

Skævlundvej 3

7130 Juelsminde

Telefonnummer: 40956741

CVR-nr: 29396442

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

DIN REVISOR ApS REGISTRERET REVISIONSSELSKAB

Engdraget 20

6800 Varde

DK Danmark

CVR-nr: 35407359

P-enhed: 1018658204

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Din Bygmester ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Stourup, den 21/05/2019

## Direktion

Morten Worsøe Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DIN BYGMESTER ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DIN BYGMESTER ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den 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.

Varde, 21/05/2019

Anders Bærentzen , mne34273  
registreret revisor  
DIN REVISOR ApS REGISTRERET REVISIONSSELSKAB  
CVR: 35407359

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabets afslutning**

Vedr. Houmannsgade forelægger der betinget skøde til overtagelse i 2019.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Generelt

Som følge af en ændring i anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdiregulering af investeringsejendomme, er der blevet foretaget ændringer i sammenligningstal for regnskabsåret 2017, denne ændring påvirker resultat af ordinær drift med -257.007 samt dagsværdiregulering af investeringsejendomme med +257.007.

## Årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelser

Den officielle årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og der er ikke medtaget visse oplysninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Worsøe Holding ApS. Worsøe Holding ApS er administrationselskab og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

### **Balance**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav 7-8 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for de kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de forventede fremtidige samlede huslejeindtægter med fradrag af de forventede fremtidige direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>776.707</b>	<b>836.476</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>776.707</b>	<b>1.093.483</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		130.000	257.007
Andre finansielle indtægter .....		55.344	7.036
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-237.403	-303.051
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>724.648</b>	<b>797.468</b>
Skat af årets resultat .....		-39.600	-13.882
Andre skatter .....		-132.308	-265.488
<b>Årets resultat .....</b>		<b>552.740</b>	<b>518.098</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		552.740	518.098
<b>I alt .....</b>		<b>552.740</b>	<b>518.098</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		13.237.444	13.050.619
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>13.237.444</b>	<b>13.050.619</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.237.444</b>	<b>13.050.619</b>
Andre tilgodehavender .....		1.731	2.860
Periodeafgrænsningsposter .....		5.388	5.358
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>7.119</b>	<b>8.218</b>
Likvide beholdninger .....		200.616	122.260
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>207.735</b>	<b>130.478</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.445.179</b>	<b>13.181.097</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.190.611	637.872
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.315.611</b>	<b>762.872</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		397.796	265.488
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>397.796</b>	<b>265.488</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.865.617	5.905.693
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.865.617</b>	<b>5.905.693</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.988.958	308.718
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		5.210.499	5.373.120
Skyldig selskabsskat .....		39.600	13.882
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		123.223	97.449
Periodeafgrænsningsposter .....		50.000	0
Deposita .....		453.875	453.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.866.155</b>	<b>6.247.044</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.731.772</b>	<b>12.152.737</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.445.179</b>	<b>13.181.097</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Renter pengeinstitutter	606	0
Renter Worsøe Holding ApS	123.496	170.966
Prioritetsrenter kreditforening	107.083	125.968
Låneomkostninger	6.218	6.117
	<u>237.403</u>	<u>303.051</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	15.334.489
Kostpris primo	56.825
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>15.391.314</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-2.283.870
Årets opskrivning	130.000
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-2.153.870</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>13.237.444</u></b>

Forudsætningen for værdiansættelsen er afkastkrav i forhold til forventet lejeniveau. Opskrivningen for 2018 vedrører ejendommen Houmannsgade, der er solgt i februar 2019. Ejendommen er opskrevet til handelsværdi fratrukket handelsomkostninger.

Øvrige investeringsejendomme består udelukkende af erhvervslejemål. Afkastkravet på 7,5% er beregnet udfra den i anvendt regnskabspraksis nævnte beregningsmetode, med hensynstagene til offentlig tilgængelige markedsrapporter, for nyere erhvervslejemål med en tilsvarende beliggenhed i området.

Driftsomkostningerne for erhvervslejemålene udgør ca. 12% af lejeindtægterne.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.854.575	1.988.958	3.865.617	3.147.000
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>5.854.575</b>	<b>1.988.958</b>	<b>3.865.617</b>	<b>3.147.000</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Worsøe Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.855 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør 13.237 tkr. Grunde og bygninger er endvidere belånt med byfornyelseslån, hvor staten betaler renter og afdrag. Restgælden på byfornyelseslån udgør 1.172 tkr. pr. 31/12 2018.

Der er tinglyst ejerpantebrev på 3.200 tkr. med pant i følgende ejendomme, Oens By, Ølsted, 0009aæ + 0009ai + 009ba.

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

1 beskæftiget.