

Din Bygmester ApS

Skævlundvej 3, 7130 Juelsminde

CVR-nr. 29 39 64 42



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4/3-16

Som dirigent:

EY

Building a better
working world



Indhold

| | |
|--------------------------------------|----|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Oplysninger om selskabet | 4 |
| Beretning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Din Bygmester ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 29. februar 2016

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Morten Worsøe Jensen', written over a dotted line.

Morten Worsøe Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Din Bygmester ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Din Bygmester ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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.

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.

Horsens, den 29. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lene Kamper Jørgensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Din Bygmester ApS |
| Adresse, postnr., by | Skævlundvej 3, 7130 Juelsminde |
| CVR-nr. | 29 39 64 42 |
| Stiftet | 22. februar 2006 |
| Hjemstedskommune | Hedensted |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Morten Worsøe Jensen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens |

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten omfatter køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 310 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er væsentlig forbedret i forhold til 2014, idet sidste års resultat var væsentligt påvirket af af- og nedskrivninger på grunde og bygninger til vurderet markedsværdi.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitaltab

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens vurdering, at kapitalen kan reetableres over en årrække ved rentabel ordinær drift.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Forventet udvikling

Der forventes et tilsvarende resultat for 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|---|----------------|-------------------|
| | Bruttofortjeneste | 842.758 | 776.590 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| 3 | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -189.396 | -4.323.524 |
| | Resultat af primær drift | 653.362 | -3.546.934 |
| | Finansielle indtægter | 0 | 6.466 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -343.540 | -408.497 |
| | Resultat før skat | 309.822 | -3.948.965 |
| | Skat af årets resultat | 0 | 368.000 |
| | Årets resultat | 309.822 | -3.580.965 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 309.822 | -3.580.965 |
| | | 309.822 | -3.580.965 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 11.160.604 | 11.350.000 |
| | | <u>11.160.604</u> | <u>11.350.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>11.160.604</u> | <u>11.350.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 2.630 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 5.236 | 0 |
| | | <u>5.236</u> | <u>2.630</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>5.236</u> | <u>2.630</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>11.165.840</u></u> | <u><u>11.352.630</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 6 | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | -2.010.201 | -2.320.023 |
| | Egenkapital i alt | -1.885.201 | -2.195.023 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 7 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 6.522.769 | 6.820.737 |
| | | 6.522.769 | 6.820.737 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 7 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 290.000 | 280.000 |
| | Gæld til banker | 2.141.167 | 3.829.151 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.800 | 17.835 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.436.742 | 2.051.742 |
| | Anden gæld | 574.391 | 484.740 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 68.172 | 63.448 |
| | | 6.528.272 | 6.726.916 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 13.051.041 | 13.547.653 |
| | PASSIVER I ALT | 11.165.840 | 11.352.630 |

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2014 | 125.000 | 1.260.942 | 1.385.942 |
| Årets resultat | 0 | -3.580.965 | -3.580.965 |
| Egenkapital 1. januar 2015 | 125.000 | -2.320.023 | -2.195.023 |
| Årets resultat | 0 | 309.822 | 309.822 |
| Egenkapital 31. december 2015 | <u>125.000</u> | <u>-2.010.201</u> | <u>-1.885.201</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Din Bygmester ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

| kr. | 2015 | 2014 |
|--|----------------|------------------|
| 3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 189.396 | 3.642.905 |
| Nedskrivninger på materielle anlægsaktiver | 0 | 680.619 |
| | <u>189.396</u> | <u>4.323.524</u> |
| | | |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 343.540 | 408.497 |
| | <u>343.540</u> | <u>408.497</u> |

5 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger |
|--|---------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | 15.823.163 |
| Kostpris 31. december 2015 | 15.823.163 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | 4.473.163 |
| Årets afskrivninger | 189.396 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | 4.662.559 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>11.160.604</u> |
| | |
| Forskel mellem regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 og regnskabsmæssig værdi hvis opskrivning ikke havde været foretaget | <u>11.418.619</u> |
| Heraf indregnede renter | <u>200.000</u> |

| kr. | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 6 Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Anparter, 250 stk. a nom. 500,00 kr. | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.400 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.874 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.161 tkr. Grunde og bygninger er endvidere belånt med byfornyelseslån, hvor staten betaler renter og afdrag. Restgælden på byfornyelseslån udgør 1.311 tkr. pr. 31. december 2015.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 3.200 tkr., til sikkerhed for bankgæld, der giver pant i ejendommen 9 Al Oens By, Ølsted. Herud over er der afgivet tilbagetrædelses erklæring for i alt 1.860 tkr.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Worsøe Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.