

# **DIN BYGMESTER ApS**

Skævlundvej 3  
7130 Juelsminde

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**31/05/2018**

**Ane Kubel Jensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DIN BYGMESTER ApS

Skævlundvej 3

7130 Juelsminde

Telefonnummer: 40956741

CVR-nr: 29396442

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

OL Revision Godkendt Revisionsaktieselskab

Nordre Boulevard 116

6800 Varde

DK Danmark

CVR-nr: 10841976

P-enhed: 1002902030

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stourup, den 30/05/2018

## **Direktion**

Morten Worsøe Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DIN BYGMESTER ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DIN BYGMESTER ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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, 30/05/2018

Per Kristensen , mne33209  
statsautoriseret revisor  
OL Revision Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR: 10841976

# 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**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 eksklusiv 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 rentekomkostninger 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 indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **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.

### **Udbytte**

Udbytte, der forventes udbetalt for regnskabsåret, indregnes under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielleforpligtelser 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.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>836.476</b>	<b>865.090</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		257.007	1.633.008
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.093.483</b>	<b>2.498.098</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-296.015	-318.470
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>797.468</b>	<b>2.179.628</b>
Skat af årets resultat .....		-279.370	-49.653
<b>Årets resultat .....</b>		<b>518.098</b>	<b>2.129.975</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		518.098	2.129.975
<b>I alt .....</b>		<b>518.098</b>	<b>2.129.975</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		13.050.619	12.793.612
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>13.050.619</b>	<b>12.793.612</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.050.619</b>	<b>12.793.612</b>
Andre tilgodehavender .....		2.860	2.860
Periodeafgrænsningsposter .....		5.358	5.284
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>8.218</b>	<b>8.144</b>
Likvide beholdninger .....		122.260	181.042
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>130.478</b>	<b>189.186</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.181.097</b>	<b>12.982.798</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		637.872	119.774
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>762.872</b>	<b>244.774</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		265.488	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>265.488</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.905.693	6.215.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.905.693</b>	<b>6.215.332</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		308.718	300.934
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		5.373.120	5.586.952
Skyldig selskabsskat .....		13.882	15.202
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		551.324	554.039
Periodeafgrænsningsposter .....		0	65.565
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.247.044</b>	<b>6.522.692</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.152.737</b>	<b>12.738.024</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.181.097</b>	<b>12.982.798</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	119.774	244.774
Årets resultat .....	0	518.098	518.098
Egenkapital, ultimo .....	125.000	637.872	762.872

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	15.334.489
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.334.489</b>
Af- og nedskrivning primo	-2.540.877
Årets opskrivning	257.007
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-2.283.870</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.050.619</b>

Forudsætningen for værdiansættelsen er afkastkrav i forhold til forventet lejeniveau. Opskrivningen vedrører ejendommene Lunavej, som er centralt beliggende tæt på motorvejen og derfor let at udleje.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

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

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.214 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør 13.051 tkr. Grunde og bygninger er endvidere belånt med byfornyelseslån, hvor staten betaler renter og afdrag. Restgælden på byfornyelseslån udgør 1.238 tkr. pr. 31/12 2017.

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

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Ingen ansatte.