

Dybdahl Byggeadministration A/S

CVR-nr. 30 69 57 47

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4/5 2016

Dirigent



Klient nr. 5 860 2

Stoholm Revisionskontor
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestergade 6 · 7850 Stoholm
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jøbjerg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østergades Butikstorv 1 · 7870 Roslev
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Katkjærvej 12B · 7800 Skive
Tlf. 97 58 58 10 · Fax 97 57 46 75



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Dybdahl Byggeadministration A/S.

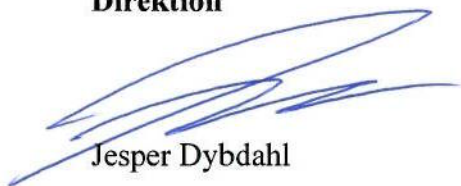
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hem, den 4. maj 2016

Direktion

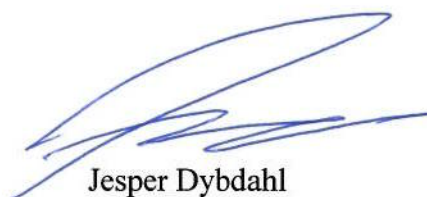


Jesper Dybdahl

Bestyrelse



Helle Dybdahl
Formand



Jesper Dybdahl



Laurits Nielsen



Ole Steen Sandberg

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til aktionærerne i Dybdahl Byggeadministration A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Dybdahl Byggeadministration A/S 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 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 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.

Stoholm, den 4. maj 2016

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10422183


Frans T. Dahl

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dybdahl Byggeadministration A/S
Ballingvej 10, Hem
7800 Skive

Telefon: 9751 1098

CVR-nr: 30 69 57 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Skive

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje ejendomme, administration af ejendomme, finansiering og investering samt stående forretninger i forbindelse hermed.

Bestyrelse

Helle Dybdahl (formand)
Jesper Dybdahl
Laurits Nielsen
Ole Steen Sandberg

Direktion

Jesper Dybdahl

Revision

Dahl, Rask & Partnere
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestergade 6
7850 Stoholm

Advokat

Advokatfirmaet Hviid & Frederiksen
Søndergade 26
7830 Vinderup

Bank

Salling Bank
Frederiksgade 6
7800 Skive

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Dybdahl Byggeadministration A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og gæld til kreditinstitutter.

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter (fortsat)

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder investeringsejendommens driftsomkostninger, såsom vareforbrug, ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme:

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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Investeringsejendomme (fortsat)

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen er baseret på et af ledelsen og primære långivers fastsatte afkastkrav. Princippet i måling til dagsværdi indebærer at ejendommenes forventede nettolejeindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

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

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien, dvs. den højeste af aktivets nettosalgpris og kapitalværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

For selskabets ejendomme er den udskudte skat dog beregnet på grundlag af skattemæssigt gevundne afskrivninger tillagt en ejendomsavance beregnet med udgangspunkt i ejendommens bogført værdi

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i ejendommene måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		8.617.755	7.667.390
Personaleomkostninger	1	-1.781.217	-1.629.007
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-535.584	-511.923
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme		-343.016	-10.417.923
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	202.023	-13.067
Andre driftsomkostninger		-623.423	0
Resultat før finansielle poster		5.536.538	-4.904.530
Finansielle indtægter	3	187.848	289.804
Finansielle omkostninger	4	-2.025.551	-2.813.873
Resultat før skat		3.698.835	-7.428.599
Skat af årets resultat	5	-332.631	2.172.600
Årets resultat		3.366.204	-5.255.999

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	0
Overført overskud	3.016.204	-5.255.999
	3.366.204	-5.255.999

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		175.841.000	176.375.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		340.202	26.133
Materielle anlægsaktiver	6	176.181.202	176.401.133
Anlægsaktiver		176.181.202	176.401.133
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		772.386	764.759
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.342	3.231
Andre tilgodehavender		901.988	624.481
Periodeafgrænsningsposter		91.796	90.301
Tilgodehavender		1.771.512	1.482.772
Værdipapirer		0	1.726.410
Likvide beholdninger		2.402.745	756.088
Omsætningsaktiver		4.174.257	3.965.270
Aktiver		180.355.459	180.366.403

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		18.946.104	15.929.900
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	0
Egenkapital	7	19.796.104	16.429.900
Hensættelse til udskudt skat		6.509.731	6.177.100
Hensatte forpligtelser		6.509.731	6.177.100
Realkreditinstutter		122.918.582	124.143.161
Kreditinstutter		3.847.667	4.112.638
Langfristede gældsforpligtelser	8	126.766.249	128.255.799
Realkreditinstutter	8	1.238.457	1.098.829
Kreditinstutter		22.432.901	24.886.733
Leverandører af varer og tjenesteydelser		255.452	193.403
Gæld til tilknyttede virksomheder		245.125	332.793
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		89.777	1.800
Huslejedeposita og modtagne forudbetalinger		2.855.421	2.782.710
Anden gæld		166.242	207.336
Kortfristede gældsforpligtelser		27.283.375	29.503.604
Gældsforpligtelser		154.049.624	157.759.403
Passiver		180.355.459	180.366.403
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	1.744.803	1.593.637
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	36.414	35.370
	<u>1.781.217</u>	<u>1.629.007</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	72.538	13.067
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	-274.561	0
	<u>-202.023</u>	<u>13.067</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	454	933
Andre finansielle indtægter	187.394	288.871
	<u>187.848</u>	<u>289.804</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	11.174	11.126
Andre finansielle omkostninger	2.014.377	2.802.747
	<u>2.025.551</u>	<u>2.813.873</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	332.631	-2.172.600
Årets skat i alt	<u>332.631</u>	<u>-2.172.600</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	686.482	151.873.088
Tilgang i årets løb	391.940	160.584
Afgang i årets løb	-51.000	-236.314
Kostpris 31. december	<u>1.027.422</u>	<u>151.797.358</u>
Opskrivninger 1. januar	0	24.501.912
Årets opskrivninger/nedskrivninger	0	-535.584
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	77.314
Opskrivning 31. december	<u>0</u>	<u>24.043.642</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	660.349	0
Årets afskrivninger	72.538	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-45.667	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>687.220</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>340.202</u>	<u>175.841.000</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 01.10 2014 udgør DKK 110.611.200.

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Virksom- heds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	15.929.900	0	16.429.900
Årets resultat		3.016.204	350.000	3.366.204
Egenkapital 31. december	500.000	18.946.104	350.000	19.796.104

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Realkreditinstitutter

Efter 5 år	115.411.676	118.021.693
Mellem 1 og 5 år	7.506.906	6.121.468
Langfristet del	122.918.582	124.143.161
Inden for 1 år	1.238.457	1.098.829
	124.157.039	125.241.990

Kreditinstitutter

Efter 5 år	2.714.485	3.102.113
Mellem 1 og 5 år	1.133.182	1.010.525
Langfristet del	3.847.667	4.112.638
Inden for 1 år	251.440	221.801
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	22.181.461	24.664.932
Kortfristet del	22.432.901	24.886.733
	26.280.568	28.999.371

Gæld til tilknyttede virksomheder

Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	245.125	332.793
Kortfristet del	245.125	332.793

Noter til årsrapporten

2015

DKK

2014

DKK

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingkontrakter

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 1.275 ex moms. Til rest 23 ydelser

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 7.253 ex moms. Til rest 57 ydelser. Ved leasingperiodens udløb skal der anvises en køber til en købspris på DKK 48.912 ex

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en

regnskabsmæssig værdi på DKK

175.841.000	176.375.000
-------------	-------------

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. TDKK 19.650. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet til TDKK 175.841.

Kreditinstitut har ligeledes sikkerhed i selskabets værdipapir beholdning på TDKK 0 samt den dertil knyttede konto med indestående på TDKK 2.400.

Selskabet har kautioneret overfor JED Invest ApS's bank

Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 1.383, der kan henføres til fremført underskud vedrørende aktietab med ejertid under 3 år. Eventualaktivet er ikke indregnet i balancen.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dybdahl Byggeadministration Holding ApS, Skive og hæfter som følge heraf solidarisk for skat af selskabernes sambeskattede indkomst.

10 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Dybdahl Byggeadministration Holding ApS, Ballingvej 10, Hem, 7800 Skive