



Revisorerne i Skals

reg. revisionsanpartsselskab

Engvej 2A
8832 Skals

CVR nr. 19 95 21 93
www.reviskals.dk

Tlf. 86 69 46 00
Fax 86 69 43 18

ÅRSRAPPORT 2016

Din Bolig Adm ApS

Bredgade 62, st.
7760 Hurup Thy

CVR nr. 31330262

Indsender:

Revisorerne i Skals reg. revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 15. maj 2017

Dirigent

Frank Sundstrøm

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Din Bolig Adm ApS
Bredgade 62, st.
7760 Hurup Thy

CVR-nr.:

31330262

Stiftelsesdato:

01.03.08

Hjemsted:

Vesthimmerlands Kommune

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

Direktion:

Frank Sundstrøm

Revisor:

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals
k0864

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Din Bolig Adm ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalestrup, den 3. maj 2017

Direktion:

Frank Sundstrøm

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Aalestrup, den 15. maj 2017

Dirigent:

Frank Sundstrøm

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Din Bolig Adm ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Din Bolig Adm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 3. maj 2017

Sv. Å. Nedergaard
reg. revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig 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 årsregnskabet 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelse.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto skat. 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.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 10-50 år - restværdi: 90-98% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver indregnes til kostpris og omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	45.370	83.236
Afskrivninger	<u>-45.779</u>	<u>-41.139</u>
Resultat før finansielle poster	<u>-409</u>	<u>42.097</u>
Andre finansielle omkostninger	<u>-29.604</u>	<u>-33.128</u>
Resultat før skat	<u>-30.013</u>	<u>8.969</u>
1. Skat af årets resultat	<u>5.907</u>	<u>-5.929</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-24.106</u></u>	<u><u>3.040</u></u>
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>-24.106</u>	<u>3.040</u>
Disponeret i alt	<u><u>-24.106</u></u>	<u><u>3.040</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016	2015
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.764.618	2.523.070
Materielle anlægsaktiver i alt	2.764.618	2.523.070
Anlægsaktiver i alt	2.764.618	2.523.070
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Udskudt skatteaktiv	38.400	28.400
Periodeafgrænsningsposter	1.658	3.130
Tilgodehavender i alt	40.058	31.530
Omsætningsaktiver i alt	40.058	31.530
AKTIVER I ALT	2.804.676	2.554.600

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016	2015
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	-40.995	-16.889
Egenkapital i alt	<u>259.005</u>	<u>283.111</u>
 ANSVARLIG LÅNEKAPITAL		
Ansvarlig lånekapital	1.100.000	1.100.000
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	920.203	933.146
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>920.203</u>	<u>933.146</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	12.600	12.300
Gæld til kreditinstitutter	452.953	10.295
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	40.715	192.048
Periodeafgrænsningsposter	19.200	23.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>525.468</u>	<u>238.343</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>1.445.671</u>	 <u>1.171.489</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>2.804.676</u>	 <u>2.554.600</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
4. Eventualforpligtelser

Noter

	2016	2015
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-3.606	-14.023
Regulering af skat fra tidligere år	-487	-806
Regulering af udskudt skat	10.000	8.900
	5.907	-5.929
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Forfald efter 5 år	857.500	892.500
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Thy er der udstedt ejerpantebrev på kr. 500.000 med sikkerhed i ejendommen Lindevej 21 i Aalestrup.		
Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.		
Bogført værdi af pantsatte aktiver	2.764.618	2.253.070
4. Eventualforpligtelser		
Ifølge lejekontrakterne følger udlejers opsigelsesvarsel de almindelige bestemmelser i lejelovens regler.		
Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		