



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 2015

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. april 2016

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 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	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 ApS
Engvej 2 A
8832 Skals
k0864

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 13. april 2016

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. april 2016

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 2015 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.

Skals, den 13. april 2016

Revisorerne i Skals ApS, cvr-nr. 19952193

Orla Kristensen
reg. revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

Den økonomiske udvikling

Årsregnskabet udviser et resultat for 2015 og egenkapital pr. 31. december 2015 på følgende:

Resultat i kr.	3.040
Egenkapital i kr.	283.111

Den økonomiske udvikling er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes en positiv udvikling i det efterfølgende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter 31. december 2015 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for den finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

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 består af huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

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, forskydning i udskudt skat, samt regulering af skat fra tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen. 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %. 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: 80-100% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 12.800 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 under afskrivninger.

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 omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter afholdte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	83.236	93.456
Afskrivninger	-41.139	-23.787
Resultat før finansielle poster	42.097	69.669
Andre finansielle omkostninger	-33.128	-26.828
Resultat før skat	8.969	42.841
1. Skat af årets resultat	-5.929	-14.354
ÅRETS RESULTAT	3.040	28.487
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	3.040	28.487
Disponeret i alt	3.040	28.487

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015	2014
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.523.070	2.564.209
Materielle anlægsaktiver i alt	2.523.070	2.564.209
Anlægsaktiver i alt	2.523.070	2.564.209
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4.500
Udskudt skatteaktiv	28.400	19.500
Periodeafgrænsningsposter	3.130	0
Tilgodehavender i alt	31.530	24.000
Omsætningsaktiver i alt	31.530	24.000
AKTIVER I ALT	2.554.600	2.588.209

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015	2014
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
2. Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	-16.889	-19.929
Egenkapital i alt	<u>283.111</u>	<u>280.071</u>
 ANSVARLIG LÅNEKAPITAL		
3. Ansvarlig lånekapital	1.100.000	1.100.000
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	933.146	945.413
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>933.146</u>	<u>945.413</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	12.300	12.300
Kreditinstitutter i øvrigt	10.295	12.046
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.895
Selskabsskat	14.023	18.055
Anden gæld	178.025	210.929
Periodeafgrænsningsposter	23.700	6.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>238.343</u>	<u>262.725</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>1.171.489</u>	 <u>1.208.138</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>2.554.600</u>	 <u>2.588.209</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualforpligtelser		

Noter

	2015	2014
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-14.023	-18.055
Regulering af skat fra tidligere år	-806	601
Regulering af udskudt skat	8.900	3.100
	<u>-5.929</u>	<u>-14.354</u>

2. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af anparter á nom. 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer af anpartskapitalen de seneste 5 år.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo, primo	300.000	-19.929	280.071
Overført resultat	0	3.040	3.040
Saldo, ultimo	300.000	-16.889	283.111

3. Ansvarlig lånekapital

Lånet er etableret som ansvarlig lånekapital og træder i relation til hæftelse tilbage for alle eksterne kreditorer med status i henhold til Konkurslovens § 97.

	2015	2014
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Forfald efter 5 år	892.500	904.800

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Thy er der udstedt ejerpantebrev på kr. 500.000 med sikkerhed i ejendommen Lindevej 21 i Aalestrup.

6. 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.