

# Revisorerne i Skals

---

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2019

### **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 14. august 2020

#### **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 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter	13

# 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 2019 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.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hurup Thy, den 14. august 2020

**Direktion:**

Frank Sundstrøm

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

Hurup Thy, den 14. august 2020

**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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vedrørende 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 14. august 2020

Martin Anker Petersen  
Statsautoriseret Revisor  
mne42285

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er udover følgende regnskabsmæssige fejl aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Der er konstateret en regnskabsmæssig fejl i henhold til tidligere års regnskabspraksis vedrørende indregning af udskudt skatteaktiv hidrørende fra udlejningsejendomme. Der er i henhold til 'Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder' fra FSR - Danske Revisorer ikke muligt at indregne et skatteaktiv på baggrund af en efter de skattemæssige regler ikke-afskrivningsberettiget udlejningsejendom til beboelse. Denne rettelser har ikke påvirket resultatet for indeværende år, idet korrektionen er foretaget i sammenligningstallene. Rettelsen har medført en ændring af resultatet for 2018 på t.kr. 7 i negativ retning, således at resultatet er ændret fra t.kr. 29 til t.kr. 22. Endvidere har dette medført en reduktion af posten 'Udskudt skatteaktiv' under omsætningsaktiver på t.kr. 57, hvilket samtidig har reduceret egenkapitalen i sammenligningstallene med t.kr. 57.

### 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til selskabets ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige. Desuden indregnes arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger 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 leasingydelser.

## 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.

## 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: 0% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 13.800 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 henholdsvis bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## 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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

## Passiver

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	58.609	128.443
1. Lønninger	-75.302	0
Andre udgifter til social sikring	-1.988	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>-77.290</b>	<b>0</b>
Afskrivninger	-34.006	-52.608
Andre driftsomkostninger	-18.993	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-71.680</b>	<b>75.835</b>
Andre finansielle omkostninger	-34.153	-39.606
<b>Resultat før skat</b>	<b>-105.833</b>	<b>36.229</b>
2. Skat af årets resultat	8.921	-14.407
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-96.912</b>	<b>21.822</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-96.912	21.822
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-96.912</b>	<b>21.822</b>

## Balance pr. 31. december 2019

Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.701.054	2.673.152
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.701.054</b>	<b>2.673.152</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.701.054</b>	<b>2.673.152</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	3.000	0
Udskudt skatteaktiv	11.600	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>14.600</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	193.950	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>193.950</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>208.550</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.909.604</b>	<b>2.673.152</b>

## Balance pr. 31. december 2019

Note	2019	2018
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	-120.207	-23.296
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>179.793</u></b>	<b><u>276.704</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	830.821	893.834
Gæld til pengeinstitut	0	359.491
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	822.000	923.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.652.821</u></b>	<b><u>2.176.325</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	38.000	43.200
Gæld til kreditinstitutter	0	86.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.250	16.250
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	13.240	49.958
Periodeafgrænsningsposter	9.500	24.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>76.990</u></b>	<b><u>220.123</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.729.811</u></b>	<b><u>2.396.448</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>1.909.604</u></b>	<b><u>2.673.152</u></b>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1. Lønninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1 0

**2019**

**2018**

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

0 -15.415

Regulering af skat fra tidligere år

-2.679 1.008

Regulering af udskudt skat

11.600 0

**8.921**

**-14.407**

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år udgør t.kr. 678.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 1.238.