

**Dam Boligudlejning ApS**  
Uhrevej 1, 7330 Brande

CVR-nr. 36 18 49 81

**Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **18 / 11** 2016



---

Allan Dam  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer             | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 4           |
| Ledelsesberetning                               | 5           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6           |
| Resultatopgørelse                               | 9           |
| Balance   | 10          |
| Noter   | 12          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Dam Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

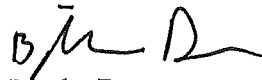
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 5. september 2016

### Direktion



Allan Dam



Bjarke Dam

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Dam Boligudlejning ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Dam Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brande, den 5. september 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

  
Bjarne Ulrik Pedersen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Dam Boligudlejning ApS<br>Uhrevej 1<br>7330 Brande                                     |
|                        | CVR-nr.: 36 18 49 81   |
|                        | Stiftet: 11. september 2014  |
|                        | Hjemsted: Ikast-Brande   |
|                        | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  |
| <b>Direktion</b>       | Allan Dam<br>Bjarke Dam  |
| <b>Revision</b>        | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Torvegade 22<br>7330 Brande |
| <b>Bankforbindelse</b> | Jyske Bank, Østergade 4, 8000 Aarhus C   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 217 t.kr. mod -19 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 41 t.kr. mod -151 t.kr. sidste år. Ledelsen anser udviklingen i årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er negativt. Ledelsen forventer, at egenkapitalen kan reetableres ved indtjening i de kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dam Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 %.

### **Gældsforpligtelser**

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                                       | <u>1/7 2015<br/>- 30/6 2016</u> | <u>11/9 2014<br/>- 30/6 2015</u> |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>217.461</b>                  | <b>-18.707</b>                   |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-67.586</u>                  | <u>-29.705</u>                   |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>149.875</b>                  | <b>-48.412</b>                   |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | <u>-97.661</u>                  | <u>-143.903</u>                  |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>52.214</b>                   | <b>-192.315</b>                  |
| Skat af årets resultat                            | <u>-11.491</u>                  | <u>41.431</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>40.723</b>                   | <b>-150.884</b>                  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                                 |                                  |
| Overføres til overført resultat                   | 40.723                          | 0                                |
| Disponeret fra overført resultat                  | <u>0</u>                        | <u>-150.884</u>                  |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>40.723</b>                   | <b>-150.884</b>                  |

**Balance 30. juni**

| <b>Aktiver</b>           |   | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
|--------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |   |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                         |                         |
| 2                        | Grunde og bygninger                         | <u>4.618.707</u>        | <u>4.184.555</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>4.618.707</u>        | <u>4.184.555</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>4.618.707</u></b> | <b><u>4.184.555</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                         |                         |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 20.058                  | 0                       |
|                          | Udsudte skatteaktiver                       | <u>52.600</u>           | <u>41.431</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>72.658</u>           | <u>41.431</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                        | <u>65.692</u>           | <u>174.094</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>138.350</u></b>   | <b><u>215.525</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>4.757.057</u></b> | <b><u>4.400.080</u></b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>           |  |                  |                  |
|---------------------------|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u>               |  | <u>2016</u>      | <u>2015</u>      |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                  |                  |
| 3                         | Virksomhedskapital                       | 60.000           | 60.000           |
| 4                         | Overført resultat                        | -110.161         | -150.884         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-50.161</b>   | <b>-90.884</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                  |                  |
| 5                         | Gæld til realkreditinstitutter           | 2.842.000        | 2.842.000        |
|                           | Deposita                                 | 80.953           | 117.050          |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>2.922.953</u> | <u>2.959.050</u> |
|                           | Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 4.030            | 0                |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.688           | 15.000           |
|                           | Selskabsskat                             | 22.660           | 0                |
|                           | Anden gæld                               | <u>1.839.887</u> | <u>1.516.914</u> |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>1.884.265</u> | <u>1.531.914</u> |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>4.807.218</b> | <b>4.490.964</b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>4.757.057</b> | <b>4.400.080</b> |

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

|   | 1/7 2015<br>- 30/6 2016 | 11/9 2014<br>- 30/6 2015       |
|---|-------------------------|--------------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b> |                         |                                |
| Andre renteomkostninger                   | 97.661                  | 143.903                        |
|   | <b>97.661</b>           | <b>143.903</b>                 |
| <br><b>2. Materielle anlægsaktiver</b>    |                         |                                |
|   |                         | <b>Grunde og<br/>bygninger</b> |
| Kostpris 1. juli                          |                         | 4.214.260                      |
| Tilgang                                   |                         | 501.738                        |
| <b>Kostpris 30. juni</b>                  |                         | <b>4.715.998</b>               |
| Af- og nedskrivninger 1. juli             |                         | 29.705                         |
| Årets afskrivninger                       |                         | 67.586                         |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>     |                         | <b>97.291</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>     |                         | <b>4.618.707</b>               |
|   | <u>30/6 2016</u>        | <u>30/6 2015</u>               |
| <br><b>3. Virksomhedskapital</b>          |                         |                                |
| Virksomhedskapital 1. juli                | 60.000                  | 60.000                         |
|   | <b>60.000</b>           | <b>60.000</b>                  |
| <br><b>4. Overført resultat</b>           |                         |                                |
| Overført resultat 1. juli                 | -150.884                | 0                              |
| Årets overførte overskud eller underskud  | 40.723                  | -150.884                       |
|   | <b>-110.161</b>         | <b>-150.884</b>                |

**Noter**

|   | <u>30/6 2016</u>        | <u>30/6 2015</u>        |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>    |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt        | 2.842.000               | 2.842.000               |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b> | <b><u>2.842.000</u></b> | <b><u>2.842.000</u></b> |
| <br>Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <br><u>2.651.102</u>    | <br><u>2.760.334</u>    |

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.842 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 4.157 t.kr.