

Dam og Qvist Boligudlejning ApS

Industrivej 3C, 6760 Ribe

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 36 93 24 65

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2018.

Morten Mørk Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Dam og Qvist 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 24. maj 2018

Direktion

Morten Mørk Andersen
Direktør

Henrik Klitgaard Simonsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Dam og Qvist Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dam og Qvist Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejen, den 24. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27728

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dam og Qvist Boligudlejning ApS
Industrivej 3C
6760 Ribe

CVR-nr.: 36 93 24 65
Stiftet: 22. juni 2015
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Direktion

Morten Mørk Andersen, Direktør
Henrik Klitgaard Simonsen, Direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 16
6600 Vejen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 466 t.kr. mod 366 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 168 t.kr. mod 86 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dam og Qvist 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger til drift af ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning fra huslejer indregnes i resultatopgørelsen for den periode som lejen omfatter.

Direkte omkostninger ved drift af ejendomme omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikringer, ejendomsskatter samt udlejerens andel af forbrugsafgifter.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 provenuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	466.189	366.215
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-127.942	-113.220
Driftsresultat	338.247	252.995
Andre finansielle indtægter	7.436	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-164.180	-115.776
Resultat før skat	181.503	137.219
Skat af årets resultat	-13.126	-51.043
Årets resultat	168.377	86.176
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	168.377	86.176
Disponeret i alt	168.377	86.176

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	8.022.224	7.167.537
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.342	22.376
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.038.566</u>	<u>7.189.913</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.038.566</u>	<u>7.189.913</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.125	0
	Andre tilgodehavender	4.479	3.066
	Tilgodehavender i alt	<u>15.604</u>	<u>3.066</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.604</u>	<u>3.066</u>
	Aktiver i alt	<u>8.054.170</u>	<u>7.192.979</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	428.706	260.328
	Egenkapital i alt	<u>478.706</u>	<u>310.328</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	70.450	123.104
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>70.450</u>	<u>123.104</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	5.437.230	4.955.443
	Anden gæld	144.709	304.940
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	149.970	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.731.909</u>	<u>5.260.383</u>
	Gældsforpligtelser	288.656	255.432
	Gæld til pengeinstitutter	1.165.884	275.294
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.382	37.409
	Selskabsskat	65.780	38.104
	Anden gæld	188.382	882.625
	Periodeafgrænsningsposter	13.021	10.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.773.105</u>	<u>1.499.164</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.505.014</u>	<u>6.759.547</u>
	Passiver i alt	<u>8.054.170</u>	<u>7.192.979</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2017	2016
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	164.180	115.776
	164.180	115.776
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	7.330.820	6.074.560
Tilgang i årets løb	976.595	1.256.260
Kostpris 31. december 2017	8.307.415	7.330.820
Afskrivninger 1. januar 2017	-163.283	-56.097
Årets afskrivninger	-121.908	-107.186
Afskrivninger 31. december 2017	-285.191	-163.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	8.022.224	7.167.537
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	30.170	30.170
Kostpris 31. december 2017	30.170	30.170
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-7.794	-1.760
Årets afskrivninger	-6.034	-6.034
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-13.828	-7.794
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	16.342	22.376
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50.000
	50.000	50.000

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	260.329	174.152
Årets overførte overskud eller underskud	<u>168.377</u>	<u>86.176</u>
	<u>428.706</u>	<u>260.328</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.725.886	5.210.875
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-288.656</u>	<u>-255.432</u>
	<u>5.437.230</u>	<u>4.955.443</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.271.900</u>	<u>3.920.630</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.726 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 8.022 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Mørk Andersen

Direktør

På vegne af: Dam & Qvist Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161

IP: 212.37.143.172

2018-05-25 06:45:29Z

NEM ID 

Morten Mørk Andersen

Dirigent

På vegne af: Dam & Qvist Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161

IP: 212.37.143.172

2018-05-25 06:45:29Z

NEM ID 

Henrik Klitgaard Simonsen

Direktør

På vegne af: Dam & Qvist Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-730815166981

IP: 93.167.235.7

2018-05-25 15:37:38Z

NEM ID 

Henrik Esmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.240.146

2018-05-26 12:51:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 36MGC-KN050-OJVS-L-IFX8P-8AN7K-3GBHO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>