

**Dam og Qvist Boligudlejning ApS**

**Industrivej 3C, 6760 Ribe**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 36 93 24 65**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den /

---

**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 2016**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 31. maj 2017

### 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 2016 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 revisorers 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 31. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor

## 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  
2. regnskabsår

### Direktion

Morten Mørk Andersen, Spillebjergvej 15, Seem, 6760 Ribe, Direktør  
Henrik Klitgaard Simonsen, Ildenbanke 17, 6760 Ribe, Direktør

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvegade 16  
6600 Vejen

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af beboelseslejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 366 t.kr. mod 108 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 86 t.kr. mod -107 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dam og Qvist Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen ved betaling af huslejen.

Vareforbrug omfatter omkostninger til udlejningsejendommenes drift.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

### Gældsforpligtelser

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 nominal værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>366.215</b>	<b>108.329</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-113.220	-48.857
<b>Driftsresultat</b>	<b>252.995</b>	<b>59.472</b>
Andre finansielle indtægter	0	3.058
1 Øvrige finansielle omkostninger	-115.776	-151.809
<b>Resultat før skat</b>	<b>137.219</b>	<b>-89.279</b>
2 Skat af årets resultat	-51.043	-17.458
<b>Årets resultat</b>	<b>86.176</b>	<b>-106.737</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	86.176	0
Disponeret fra overført resultat	0	-106.737
<b>Disponeret i alt</b>	<b>86.176</b>	<b>-106.737</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.167.537	3.684.823
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>22.376</u>	<u>28.410</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.189.913</u>	<u>3.713.233</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.189.913</u></b>	<b><u>3.713.233</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		<u>3.131</u>	<u>371</u>
Tilgodehavender i alt		<u>3.131</u>	<u>371</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>360.533</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.131</u></b>	<b><u>360.904</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>7.193.044</u></b>	<b><u>4.074.137</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	260.328	174.152
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>310.328</b>	<b>224.152</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	123.104	110.165
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>123.104</b>	<b>110.165</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.955.443	3.183.162
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.955.443	3.183.162
Kortfristet del af langfristet gæld	255.432	137.295
Gæld til pengeinstitutter	275.294	254.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.409	6.723
Gæld til tilknyttede virksomheder	708.489	0
Selskabsskat	38.104	0
Anden gæld	479.141	158.323
Periodeafgrænsningsposter	10.300	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.804.169	556.658
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.759.612</b>	<b>3.739.820</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.193.044</b>	<b>4.074.137</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2016	2015
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.991	0
Andre finansielle omkostninger	101.785	151.809
	<b>115.776</b>	<b>151.809</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	38.104	0
Årets regulering af udskudt skat	12.939	17.458
	<b>51.043</b>	<b>17.458</b>
	31/12 2016	31/12 2015
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2016	3.424.560	3.415.160
Tilgang i årets løb	3.906.260	325.760
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>7.330.820</b>	<b>3.740.920</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-56.097	0
Årets afskrivninger	-107.186	-56.097
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-163.283</b>	<b>-56.097</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>7.167.537</b>	<b>3.684.823</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2016	30.170	0
Tilgang i årets løb	0	30.170
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>30.170</b>	<b>30.170</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-1.760	0
Årets afskrivninger	-6.034	-1.760
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-7.794</b>	<b>-1.760</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>22.376</b>	<b>28.410</b>

**Noter**

		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2016		50.000	50.000	
		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2016		174.152	280.889	
Årets overførte overskud eller underskud		86.176	-106.737	
		<b>260.328</b>	<b>174.152</b>	
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	255.432	3.920.630	5.210.875	3.320.457
	<b>255.432</b>	<b>3.920.630</b>	<b>5.210.875</b>	<b>3.320.457</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.211 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.598 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

# Penneo

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

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

## Henrik Klitgaard Simonsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-730815166981

IP: 83.92.44.88

2017-05-31 15:58:47Z

NEM ID 

## Morten Mørk Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161

IP: 212.37.143.172

2017-06-02 05:17:52Z

NEM ID 

## Henrik Esmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.240.146

2017-06-02 07:34:17Z

NEM ID 

## Morten Mørk Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161

IP: 212.37.143.172

2017-06-02 08:07:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BLVV6-INNEY-YAUJEK-6LIHA-LCD75-3MY03

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>