



**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30  
6100 Haderslev

**T** 7452 0152

**F** 7452 7454

**E** haderslev@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

*FSR - danske revisorer*

## **Dixen`s Byggeforretning ApS**

Landsenervej 1 A3  
6100 Haderslev

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2017**  
(42. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2018

Vagn Dixen  
dirigent

CVR-nr. 53 87 64 12

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

|   | Side |
|---|------|
| <b>Påtegninger</b>                              |      |
| Ledespåtegning                                  | 3    |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring         | 4    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |      |
| Selskabsoplysninger                             | 6    |
| Ledelsesberetning                               | 7    |
| <b>Årsregnskab</b>                              |      |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 8    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 12   |
| Balance pr. 31. december 2017                   | 13   |
| Noter til årsrapporten                          | 15   |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Dixen's Byggeforsretning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 6. april 2018

### Direktion

Vagn Dixen  
direktør



Jens Dixen  
direktør



## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### ***Til kapitalejeren i Dixen`s Byggeforsretning ApS***

Vi har udført review af årsregnskabet for Dixen`s Byggeforsretning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af regnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 6. april 2018

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annie Christensen'.

Annie Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne2843



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dixen`s Byggeforretning ApS  
Landsenervej 1 A3  
6100 Haderslev

CVR-nr.: 53 87 64 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Haderslev

### Direktion

Vagn Dixen, direktør  
Jens Dixen, direktør

### Revisor

Revisionscentret Haderslev  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hansborggade 30  
6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter formuepleje samt udleje af erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 117.383, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.488.333.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dixen`s Byggeforretning ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter udlejningsejendomme

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i den periode, som huslejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, reklame, administration samt tab på debitorer.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

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

|   | Brugstid | Restværdi  |
|---|----------|------------|
| Bygninger                               | 20-50 år | 9.000 t.kr |
| Tekniske anlæg og maskiner              | 10 år    | 0 t.kr     |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   | 0 t.kr     |

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 13 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og investeringsselskaber, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

|  | Note | 2017<br>kr.           | 2016<br>kr.           |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                       |      | <b>730.096</b>        | <b>868.725</b>        |
| Personaleomkostninger                          | 1    | <u>-613.477</u>       | <u>-699.788</u>       |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>      |      | <b>116.619</b>        | <b>168.937</b>        |
| Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver | 2    | <u>-45.929</u>        | <u>-45.929</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>         |      | <b>70.690</b>         | <b>123.008</b>        |
| Finansielle indtægter                          | 3    | 99.046                | 1.483.764             |
| Finansielle omkostninger                       | 4    | <u>-34.676</u>        | <u>-765.826</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                       |      | <b>135.060</b>        | <b>840.946</b>        |
| Skat af årets resultat                         | 5    | <u>-17.677</u>        | <u>-184.879</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                          |      | <b><u>117.383</u></b> | <b><u>656.067</u></b> |
| Foreslået udbytte                              |      | 200.000               | 200.000               |
| Årets henlæggelse til andre reserver           |      | -22.292               | -22.292               |
| Overført resultat                              |      | <u>-60.325</u>        | <u>478.359</u>        |
|  |      | <b><u>117.383</u></b> | <b><u>656.067</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2017

|   | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr.       | <u>2016</u><br>kr.       |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |             |                          |                          |
| Grunde og bygninger                     |             | 9.910.481                | 9.956.410                |
| Produktionsanlæg og maskiner            |             | 0                        | 0                        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |             | 0                        | 0                        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 6           | <u>9.910.481</u>         | <u>9.956.410</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |             | <u>9.910.481</u>         | <u>9.956.410</u>         |
| Andre tilgodehavender                   |             | 0                        | 15.284                   |
| Selskabsskat                            |             | 2.090                    | 330                      |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <u>2.090</u>             | <u>15.614</u>            |
| Værdipapirer                            |             | 327.489                  | 167.396                  |
| <b>Værdipapirer</b>                     |             | <u>327.489</u>           | <u>167.396</u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <u>215.464</u>           | <u>404.685</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |             | <u>545.043</u>           | <u>587.695</u>           |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |             | <u><u>10.455.524</u></u> | <u><u>10.544.105</u></u> |

## Balance pr. 31. december 2017

|  | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       |      | 200.000           | 200.000           |
| Reserve for opskrivninger                |      | 5.188.172         | 5.210.464         |
| Overført resultat                        |      | 2.900.161         | 2.960.487         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |      | 200.000           | 200.000           |
| <b>Egenkapital</b>                       | 7    | <b>8.488.333</b>  | <b>8.570.951</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat             | 8    | 1.644.498         | 1.626.821         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>1.644.498</b>  | <b>1.626.821</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 16.000            | 16.000            |
| Gæld til associerede virksomheder        |      | 2.046             | 2.046             |
| Anden gæld                               |      | 197.651           | 221.291           |
| Deposita                                 |      | 106.996           | 106.996           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>322.693</b>    | <b>346.333</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>322.693</b>    | <b>346.333</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>10.455.524</b> | <b>10.544.105</b> |
| Eventualposter m.v.                      | 9    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 10   |                   |                   |

## Noter

|   | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.      |
|---|----------------|------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                          |                |                  |
| Lønninger   | 515.043        | 624.830          |
| Pensioner   | 81.241         | 58.121           |
| Andre omkostninger til social sikring                   | 15.293         | 15.237           |
| Andre personaleomkostninger                             | 1.900          | 1.600            |
|   | <u>613.477</u> | <u>699.788</u>   |
| <br>  |                |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere          | <u>2</u>       | <u>2</u>         |
| <br>  |                |                  |
| <b>2 Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver</b> |                |                  |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver                  | 45.929         | 45.929           |
|   | <u>45.929</u>  | <u>45.929</u>    |
| <br>  |                |                  |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                          |                |                  |
| Andre finansielle indtægter                             | 99.046         | 53.150           |
| Valutakursgevinster                                     | 0              | 1.430.614        |
|   | <u>99.046</u>  | <u>1.483.764</u> |
| <br>  |                |                  |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                       |                |                  |
| Andre finansielle omkostninger                          | 34.676         | 58.647           |
| Valutakurstab   | 0              | 707.179          |
|   | <u>34.676</u>  | <u>765.826</u>   |
| <br>  |                |                  |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                         |                |                  |
| Årets udskudte skat                                     | 17.677         | 184.879          |
|   | <u>17.677</u>  | <u>184.879</u>   |

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

|  | Grunde og byg-<br>ninger | Produktionsan-<br>læg og maski-<br>ner | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--|--------------------------|--|---|
| Kostpris 1. januar 2017                                      | 6.320.196                | 647.346                                | 84.255  |
| Kostpris 31. december 2017                                   | 6.320.196                | 647.346                                | 84.255  |
| Opskrivninger 1. januar 2017                                 | 6.179.426                | 0                                      | 0   |
| Opskrivninger 31. december 2017                              | 6.179.426                | 0                                      | 0   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017                         | 2.497.283                | 647.346                                | 84.255  |
| Årets afskrivninger  | 91.858                   | 0                                      | 0   |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017                      | 2.589.141                | 647.346                                | 84.255  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>               | <b>9.910.481</b>         | <b>0</b>                               | <b>0</b>                                      |
| Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger | 5.865.057                | 0                                      | 0   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>               | <b>4.045.424</b>         | <b>0</b>                               | <b>0</b>                                      |



## Noter

### 7 Egenkapital

|  | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for op-<br>skrivninger | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt            |
|--|-------------------------|--------------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017             | 200.000                 | 5.210.464                      | 2.960.486            | 200.000                                       | 8.570.950        |
| Betalt ordinært udbytte                | 0                       | 0                              | 0                    | -200.000                                      | -200.000         |
| Opløsning af tidligere års opskrivning | 0                       | -22.292                        | 0                    | 0   | -22.292          |
| Årets resultat                         | 0                       | 0                              | -60.325              | 200.000                                       | 139.675          |
| <b>Egenkapital 31. december 2017</b>   | <b>200.000</b>          | <b>5.188.172</b>               | <b>2.900.161</b>     | <b>200.000</b>                                | <b>8.488.333</b> |

### 8 Hensættelse til udskudt skat

|   | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017           | 1.441.942        | 1.441.942        |
| Hensat i året   | 202.556          | 184.879          |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b> | <b>1.644.498</b> | <b>1.626.821</b> |

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået aftale med dets hovedlejer, om erstatning ved utidig opsigelse på oprindelig kr. 1. mill. Forpligtelsen nedskrives med t.kr. 158 pr. år, og vil med de nuværende forhold udløbe om ca. 5 år. Herudover har selskabet almindelige forpligtelser over for lejerne.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har intet pantsat og ingen sikkerhedsstillelser.