



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
c/o Vagn Dixen

Landsenervej 1 A3
6100 Haderslev

Årsrapport for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016
41. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 15/5 2017

Vagn Dixen
dirigent

CVR-nr. 53 87 64 12

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger:	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016	11
Balance pr. 31/12-2016	12
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dixen's Byggeforretning ApS c/o Vagn Dixen Landsenervej 1 A3 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 53 87 64 12
	Hjemstedskommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Regnskabsklasse: B
	Tilvalg af enkelte regler fra klasse: C
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af fast ejendom samt investering på de finansielle markeder.
Antal beskæftigede	2
Direktion	Vagn Dixen Jens Dixen
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom samt investering på de finansielle markeder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig positivt i året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 for Dixen's Byggeforretning ApS/o Vagn Dixen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016.

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

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 15. maj 2017

Direktion

Vagn Dixen



Jens Dixen



Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Dixen's Byggeforretning ApS

Erklæring om review af årsregnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Dixen's Byggeforretning ApS for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016, 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. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors reviewerklæring

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 15. maj 2017

Revisionscentret Haderslev

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 13 97 62 95



Annie Christensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Materielle anlægsaktiver - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at immaterielle og materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, skal revurderes løbende. Ændringerne er anvendt således, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang i regnskabsåret 2016. Ændringen foretages som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Eventualaktiver

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ændring af årsregnskabsloven. Eventualaktiver indregnes, i år og fremover, såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden. Tidligere krævede indregning blot, at fremtidige økonomiske fordele var sandsynlige. Ændringen har ikke haft effekt for resultatet og egenkapitalen idet der ikke sidste år er målt eventualaktiver.

Reserve for opskrivning

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ændring af årsregnskabsloven. Reserven vedrører opskrivning af ejendomme. Foretagne afskrivninger på opskrivningen nedbringer opskrivningsshenlæggelsen og opskrivningsshenlæggelsen forøges med udskudt skat af foretagne afskrivninger. Ændringen er indregnet i egenkapitalfordelingen primo 2015, således at opskrivningsshenlæggelsen er reduceret med t.kr. 175 og den frie egenkapital tilsvarende forøget med t.kr. 175. For året 2015 er opskrivningsshenlæggelsen reduceret med t.kr. 26 og den frie egenkapital tilsvarende forøget med t.kr. 26. For året 2016 er opskrivningsshenlæggelsen reduceret med t.kr. 22 og den frie egenkapital tilsvarende forøget med t.kr. 22. Ændringen har ikke påvirket resultaterne i 2015 og 2016.

Udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at udbytte i år og fremover, indregnes som egenkapital, i stedet for som tidligere, gæld. Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet og egenkapitalen, idet der ikke er foreslået udbytte sidste år.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier og indregning af eventualskat.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger reklame, administration samt tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder lønninger og lønafhængige omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning. 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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20-50 år	9.000 tkr.
Tekniske anlæg og maskiner	10 år	0 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Under andre gældsforpligtelser indregnes endvidere urealiseret resultat på valutaterminskontrakter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2016-31.12.2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	868.726	902.093
1 Personalemkostninger	-699.788	-761.588
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	168.938	140.505
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-45.929	-45.929
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	123.009	94.576
Andre finansielle indtægter	1.483.763	485.170
Andre finansielle omkostninger	-765.827	-605.612
RESULTAT FØR SKAT	840.946	-25.865
3 Skat af årets resultat	-184.879	73.735
ÅRETS RESULTAT	656.067	47.870
som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Henlæggelse til andre reserver	-22.292	-25.722
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overført til næste år	478.359	73.592
Disponeret i alt	656.067	47.870

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	9.956.410	10.002.339
Tekniske anlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4 Materielle anlægsaktiver i alt	9.956.410	10.002.339
Anlægsaktiver i alt	9.956.410	10.002.339
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	15.284	0
Selskabsskat	330	1.351
Tilgodehavender i alt	15.614	1.351
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	167.396	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt	167.396	0
Likvide beholdninger	404.685	515.446
Omsætningsaktiver i alt	587.695	516.797
AKTIVER I ALT	10.544.105	10.519.136

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	200.000	200.000
Reserve for opskrivning	5.210.464	5.232.756
Overført resultat	2.960.486	2.482.128
Foreslået udbytte	200.000	0
5 Egenkapital i alt.....	8.570.951	7.914.884
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat.....	1.626.821	1.441.942
6 Hensatte forpligtelser i alt.....	1.626.821	1.441.942
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kreditinstitutter i øvrigt	0	328.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.045	68.045
Skyldig moms og afgifter.....	116.094	120.824
Skyldigt vedrørende personale	105.198	109.919
Anden gæld	106.996	335.407
Ikke hævet udbytte for tidligere regnskabsår.....	0	200.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	346.334	1.162.310
Gældsforpligtelser i alt.....	346.334	1.162.310
PASSIVER I ALT.....	10.544.105	10.519.136

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Garantiforpligtelser: Ingen

Kautionsforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Eventualaktiver og -forpligtelser: Ingen

Noter

Note		2016 Kr.	2015 Kr.
1 Personaleomkostninger			
Løn og gager		-624.830	-665.362
Pensioner		-58.121	-79.395
Andre udgifter til social sikring		-15.237	-15.231
Øvrige personaleomkostninger		-1.600	-1.600
Personaleomkostninger i alt		<u>-699.788</u>	<u>-761.588</u>
2 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Bygninger		-45.929	-45.929
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....		<u>-45.929</u>	<u>-45.929</u>
3 Årets skatter			
Udskudt skat af årets resultat		-184.879	24.610
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats		0	49.125
Årets skatter i alt		<u>-184.879</u>	<u>73.735</u>
4 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Tekniske anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	6.320.196	647.346	84.255
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris, ultimo	<u>6.320.196</u>	<u>647.346</u>	<u>84.255</u>
Opskrivninger, primo	6.179.426	0	0
Opskrivninger, ultimo	<u>6.179.426</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger, primo	-2.497.283	-647.346	-84.255
Årets afskrivninger	-45.929	0	0
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>-2.543.212</u>	<u>-647.346</u>	<u>-84.255</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>9.956.410</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af bogført værdi udgør opskrivninger reduceret med afskrivninger kr. 5.893.626.			

Noter

Note	2016		2015
	Kr.		Kr.
5 Egenkapital		Årets bevægelser	Ultimo
	Primo		
Anpartskapital.....	200.000	0	200.000
Reserve for opskrivninger	5.232.756	-22.292	5.210.464
Overført resultat	2.482.128	478.359	2.960.486
Foreslået udbytte	0	200.000	200.000
Egenkapital i alt.....	7.914.884	656.067	8.570.951
6 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat, primo.....		1.441.942	1.566.544
Årets bevægelser		184.879	-24.610
Udskudt skat af årets opskrivninger.....		0	-50.867
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....		0	-49.125
Hensættelser til udskudt skat, ultimo		1.626.821	1.441.942
Hensatte forpligtelser i alt.....		1.626.821	1.441.942