



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

## DJE Bolig ApS

Århusvej 22, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 56 06 74 18

## Årsrapport for 2015/16

(1. juli 2015 - 30. juni 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21 / 11 2016.

  
Leon Vetter, dirigent



**Indholdsfortegnelse**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4 - 5
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for DJE Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 18. november 2016

Direktion:

Leon Vetter



## **Den uafhængige revisors påtegning**

Til anpartshaverne i DJE Bolig ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for DJE Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for at 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, at 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 vurderingen af risikoen 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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 årsregnskabsloven.

Grenaa, den 18. november 2016

### Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841



Martin Just Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DJE Bolig ApS  
Århusvej 22  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 56 06 74 18  
Stiftet: 6. oktober 1975  
Hjemsted: Norddjurs kommune  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### Direktion

Leon Vetter

### Pengeinstitut

Handelsbanken

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytorv 3  
8500 Grenaa

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 6.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for DJE Bolig ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt salg af entreprisedydelser. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen ved salg af entreprisedydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## **Anvendt regnskabspraksis – fortsat**

### **Personaleomkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### **Finansielle poster**

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav på 6,38% p.a.(6,38% pr. 30/6 2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien med 0,04 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

##### Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

##### Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til de forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat 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 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%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

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

**Resultatopgørelse**

Noter	2015/2016	2014/2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.894.391</b>	<b>1.307.388</b>
Personaleomkostninger	-1.765.558	-1.447.963
Afskrivninger	-96.096	-93.227
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>32.737</b>	<b>-233.802</b>
Andre finansielle indtægter	759.450	577.112
Finansielle omkostninger	-325.881	-16.408
<b>Resultat før skat</b>	<b>466.306</b>	<b>326.902</b>
1 Skat af årets resultat	-102.591	-77.109
<b>Årets resultat</b>	<b>363.715</b>	<b>249.793</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	363.715	249.793
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>363.715</b>	<b>249.793</b>

**Balance**

Noter	30/06 2016	30/06 2015
Investeringsejendomme	470.000	470.000
Driftsmateriel og inventar	202.252	143.272
2 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>672.252</u>	<u>613.272</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>672.252</u></b>	<b><u>613.272</u></b>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	2.361	-1.684
Igangværende arbejder for fremmed regning	310.216	0
1 Selskabsskat	0	118.129
Udskudt skatteaktiv	13.311	11.439
Andre tilgodehavender	15.430.762	20.564.476
Periodeafgrænsningsposter	18.501	22.897
Tilgodehavende i alt	<u>15.775.150</u>	<u>20.715.256</u>
Værdipapirer	<u>610.960</u>	<u>825.514</u>
Likvide beholdninger	<u>4.834.300</u>	<u>35</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>21.220.409</u></b>	<b><u>21.540.805</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.892.661</u></b>	<b><u>22.154.077</u></b>

**Balance**

Noter	30/06 2016	30/06 2015
Anpartskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Overført resultat	20.933.504	20.569.788
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>3 Egenkapital i alt</b>	<b>21.133.504</b>	<b>20.769.788</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld	0	0
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter	27.096	954.573
Leverandører af varer og tjenesteydelser	258.397	174.066
<b>1 Selskabsskat</b>	<b>72.334</b>	<b>0</b>
Anden gæld	401.330	255.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>759.158</b>	<b>1.384.289</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>759.158</b>	<b>1.384.289</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.892.661</b>	<b>22.154.077</b>
<b>5 Eventualforpligtelser og sikkerheder</b>		
<b>6 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme</b>		

**Noter**

	2015/2016	2014/2015
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	104.463	78.871
Regulering af udskudt skat	-1.872	-1.763
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	102.591	77.109
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for tidligere år	78.871	-144.000
Skyldig skat for 2016	104.463	78.871
Betalt acontoskat 2014/15	-53.000	0
Betalt acontoskat 2015/16	-58.000	-53.000
	<hr/>	<hr/>
Skyldig selskabsskat	72.334	-118.129
	<hr/>	<hr/>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og	Driftsmaterie
	bygninger	l og inventar
Kostpris pr. 30/06 2015	470.000	597.347
Tilgang i året	0	155.076
Afgang i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 30/06 2016	470.000	752.423
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 30/06 2015	0	454.075
Årets afskrivning	0	96.096
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 30/06 2016	0	550.171
	<hr/>	<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2015	0	0
Årets op- og nedskrivning	0	0
	<hr/>	<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2016	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2016	470.000	202.252
	<hr/>	<hr/>

## Noter

### 3. Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for nettoop- skrivning	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/06 2015	200.000	0	20.569.788	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Overført overskud	0	0	363.715	0
Årets henlæggelse	0	0	0	0
Forslag til udbytte	0	0	0	0
Saldo pr. 30/06 2016	200.000	0	20.933.504	0

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	0	0	0
	0	0	0

### 5. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 0, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 470.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, er der givet pant i værdipapirer i sikkerhedsdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 611.

### 6. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.