

# Dyrlægegården Våbensted ApS

## Årsrapport 2019

**CVR: 32154158**

**01.01.2019 – 31.12.2019**

**MARIBOVEJ 90, 4990 SAKSKØBING**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 28. maj 2020

---

Dirigent: Karen Keis Hansen

**vkst**

**Revision**  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

FULBYVEJ 15 • 4180 SORØ

# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>3</b>
Ledelsespåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>8</b>
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2019 for Dyrlægegården Våbensted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing den 28. maj 2020

## DIREKTION

---

Ejner Jensen

# REVISIONSPÅTEGNING

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Dyrlægegården Våbensted ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dyrlægegården Våbensted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- “ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- “ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- “ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

# REVISIONSPÅTEGNING

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- “ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- “ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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.

Sorø, den 28. maj 2020

VKST Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR nr. 34351961

---

Carsten Helles Rasmussen

Registreret revisor

MNE nr. mne11359

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Dyrlægegården Våbensted ApS  
Maribovvej 90  
4990 Sakskøbing

CVR-nr.: 32154158

Stiftet: 15-05-2009

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## **DIREKTION**

Ejner Jensen

## **REVISOR**

VKST Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Fulbyvej 15

4180 Sorø

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er at drive fast ejendoms, investerings- og finansieringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

## **USÆDVANLIGE FORHOLD**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

## **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

## **VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

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

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

## 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, eventuelle finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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.



# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der er efterfølgende foretaget opskrivningen af ejendommen. Opskrivninger i henhold til seneste indregning føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

Der er tale om en erhvervsjendom i Saksøbing på 18.388 m<sup>2</sup>, der er indregnet til 2,35 mio. Den årlige leje udgør 409 tkr. Afkastgraden er anslået til 7%.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	0-20 %
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0-20 %

### TILGODEHAVENDER

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

### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle 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.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandør gæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# RESULTATOPGØRELSE

	2019	2018
NOTE	KR.	KR.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>252.901</b>	<b>194.791</b>
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-49.455	-48.094
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>203.446</b>	<b>146.697</b>
Finansielle omkostninger	-74.381	-80.118
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>129.065</b>	<b>66.579</b>
Skat af årets resultat	-29.411	-22.234
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>99.654</b>	<b>44.345</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	99.654	44.345
<b>Disponering i alt</b>	<b>99.654</b>	<b>44.345</b>

# BALANCE

	2019	2018
NOTE	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.351.124	2.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.351.124</b>	<b>2.350.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.351.124</b>	<b>2.350.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1
Periodeafgrænsningsposter	82.553	95.417
<b>Tilgodehavender</b>	<b>82.553</b>	<b>95.418</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>82.553</b>	<b>95.418</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.433.677</b>	<b>2.445.418</b>

# BALANCE

		2019	2018
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	128.000	128.000
	Reserve for opskrivning	225.531	228.569
	Overført resultat	151.018	47.469
1	<b>Egenkapital</b>	<b>504.549</b>	<b>404.038</b>
	Hensættelser til udskudt skat	52.800	65.100
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>52.800</b>	<b>65.100</b>
	Gæld til kreditinstitutter	1.634.111	1.726.519
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.634.111</b>	<b>1.726.519</b>
3	Gæld til kreditinstitutter	121.654	172.938
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.142	52.537
4	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	62.421	24.285
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>242.217</b>	<b>249.760</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.876.328</b>	<b>1.976.279</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>2.433.677</b>	<b>2.445.418</b>
5	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		

# NOTER

<b>1 EGENKAPITAL</b>				
	<b>Virksomheds</b>	<b>Reserve for opskrivning</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Primo	128.000	228.569	47.469	404.038
Op- og nedskrivninger i året		-3.038	3.895	857
Forslag til resultatdisponering			99.654	99.654
<b>Ultimo</b>	<b>128.000</b>	<b>225.531</b>	<b>151.018</b>	<b>504.549</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

# NOTER

	2019	2018
	KR.	KR.
<b>2 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Realkreditinstitutter	-1.634.111	-1.726.519
Gæld til kreditinstitutter i alt	-1.634.111	-1.726.519
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-1.634.111</b>	<b>-1.726.519</b>
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-1.240.566	-1.342.661
<b>3 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-92.407	-90.132
Pengeinstitutter	-29.247	-82.806
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-121.654</b>	<b>-172.938</b>
<b>4 ANDEN GÆLD, HERUNDER SKYLDIGE SKATTER MV.</b>		
Anden gæld - ekskl moms og skatter	-2.774	-20.073
Moms og afgifter	-20.792	-4.213
Skyldig selskabsskat	-38.854	0
Afrunding passiver ekskl. egenkapital	-1	1
<b>Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.</b>	<b>-62.421</b>	<b>-24.285</b>

# NOTER

## 5 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.727 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.351 tkr.