



Dybvig Huse ApS  
c/o BHS Revision  
Jernbanegade 9  
6580 Vamdrup

---

Årsrapport for 2018/19  
(37. regnskabsår)

---

CVR-nr. 89 96 16 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. november 2019

---

Gunnar Fink Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	10
Balance pr. 30. juni 2019	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Dybvig Huse ApS c/o BHS Revision Jernbanegade 9 6580 Vamdrup
	E-mail: <a href="mailto:guj@live.dk">guj@live.dk</a>
	CVR-nr.: 89 96 16 10
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
	Stiftet: 26. april 1982
	Hjemsted: Kolding
Direktion	Gunnar Fink Jørgensen, direktør
Revisor	BHS Revision Jernbanegade 9 6580 Vamdrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 56.382, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 918.340.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

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

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Dybvig Huse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Greifswald, den 27. november 2019

Direktion

Gunnar Fink Jørgensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til den daglige ledelse i Dybvig Huse ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Dybvig Huse ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vamdrup, den 27. november 2019

BHS Revision  
CVR-nr. 15 77 25 73

Bjarne Høi Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne1520

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dybvig Huse ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommen og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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 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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		84.938	97.686
Resultat før finansielle poster		84.938	97.686
Finansielle omkostninger		<u>-11.736</u>	<u>-12.962</u>
Resultat før skat		73.202	84.724
Skat af årets resultat	1	<u>-16.820</u>	<u>-19.175</u>
Årets resultat		<u><u>56.382</u></u>	<u><u>65.549</u></u>
Foreslået udbytte		52.000	52.000
Overført resultat		<u>4.382</u>	<u>13.549</u>
		<u><u>56.382</u></u>	<u><u>65.549</u></u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.620.000</u>	<u>1.620.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.620.000</u>	<u>1.620.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.620.000</u>	<u>1.620.000</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>0</u>	<u>903</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>903</u>
Likvide beholdninger		<u>90.613</u>	<u>91.170</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>90.613</u>	<u>92.073</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.710.613</u></u>	<u><u>1.712.073</u></u>

## Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		666.340	661.958
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>52.000</u>	<u>52.000</u>
Egenkapital	2	<u>918.340</u>	<u>913.958</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>76.864</u>	<u>76.864</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>76.864</u>	<u>76.864</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>547.626</u>	<u>591.737</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>547.626</u>	<u>591.737</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	44.198	44.454
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		40.463	0
Selskabsskat		36.032	37.970
Anden gæld		<u>40.840</u>	<u>40.840</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>167.783</u>	<u>129.514</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>715.409</u>	<u>721.251</u>
Passiver i alt		<u>1.710.613</u>	<u>1.712.073</u>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	16.877	19.212
Årets udskudte skat	0	18
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-57	-55
	<u>16.820</u>	<u>19.175</u>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	200.000	661.958	52.000	913.958
Betalt ordinært udbytte	0	0	-52.000	-52.000
Årets resultat	0	4.382	52.000	56.382
Egenkapital 30. juni 2019	<u>200.000</u>	<u>666.340</u>	<u>52.000</u>	<u>918.340</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	636.191	591.824	44.198	415.332
	<u>636.191</u>	<u>591.824</u>	<u>44.198</u>	<u>415.332</u>

## 4 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser og pantsætningeer pr. statusdagen.

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Gunner Fink Jørgensen, Rosa-Luxemburg-Straße 9a, D-17489 Greifswald

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Gunnar Fink Jørgensen, 100%