

**Dybvig Huse ApS  
Karbower Weg 10  
DE 17509 Neu Boltenhagen**

---

**Årsrapport for 2016/17  
(35. regnskabsår)**

---

**CVR-nr. 89 96 16 10**

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 22. november 2017

---

Gunnar Jørgensen  
Dirigent

## Dybvig Huse ApS

### Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

## **Dybvig Huse ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Dybvig Huse ApS Karboweg Weg 10 DE 17509 Neu Boltenhagen
CVR-nr.	89961610
Stiftelsesdato	26. april 1982
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Gunnar Jørgensen, Direktør
<b>Revisor</b>	BHS Revision Jernbanegade 9 6580 Vamdrup CVR-nr.: 15772573

## **Dybvig Huse ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på kr. 63.902, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en balancesum på kr. 1.682.514, og en egenkapital på kr. 856.408.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

#### **Forventninger til fremtiden**

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

## **Dybvig Huse ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Dybvig Huse 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Neu Boltenhagen, den 15. november 2017

### **Direktion**

Gunnar Jørgensen  
Direktør

## **Dybvig Huse ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Dybvig Huse ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vamdrup, den 15. november 2017

**BHS Revision**

CVR-nr. 15772573

Bjarne Høi Sørensen

Registreret revisor

## **Dybvig Huse ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Dybvig Huse ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til ejendommen og eksterne omkostninger.

## **Dybvig Huse ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Omkostninger til ejendommen**

Omkostninger til ejendommen omfatter de direkte omkostninger til ejendommen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme 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.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Dybvig Huse ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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 ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Dybvig Huse ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Dybvig Huse ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>97.624</b>	<b>95.360</b>
Andre finansielle indtægter		204	930
Finansielle omkostninger		-15.119	-17.854
<b>Resultat før skat</b>		<b>82.709</b>	<b>78.436</b>
Skat af årets resultat	1	-18.807	-2.963
<b>Årets resultat</b>		<b>63.902</b>	<b>75.473</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		8.000	32.000
Overført resultat		55.902	43.473
<b>Resultatdisponering</b>		<b>63.902</b>	<b>75.473</b>

## Dybvig Huse ApS

### Balance 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.620.000	1.620.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.620.000</b>	<b>1.620.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.620.000</b>	<b>1.620.000</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		6.989	31.917
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.989</b>	<b>31.917</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>55.525</b>	<b>29.627</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>62.514</b>	<b>61.544</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.682.514</b>	<b>1.681.544</b>

## Dybvig Huse ApS

### Balance 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		0	272.425
Overført resultat		648.408	320.080
Udbytte for regnskabsåret		8.000	32.000
<b>Egenkapital</b>	2	<b>856.408</b>	<b>824.505</b>
Hensættelser til udskudt skat		76.846	76.846
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>76.846</b>	<b>76.846</b>
Gæld til realkreditinstitutter		636.517	681.439
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>636.517</b>	<b>681.439</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		43.883	42.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Selskabsskat		21.770	2.963
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		40.840	40.840
Periodeafgrænsningsposter		0	6.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>112.743</b>	<b>98.754</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>749.260</b>	<b>780.193</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.682.514</b>	<b>1.681.544</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Dybvig Huse ApS

### Noter

2016/17                      2015/16

#### 1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	18.813	2.963
Regulering af tidligere års skat	-6	0
	<b>18.807</b>	<b>2.963</b>

#### 2. Egenkapital

	<b>Primo</b>	<b>Korrektion primo</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Årets bevægelser</b>	<b>Ultimo</b>
Virksomhedskapitale n	200.000	0	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger	272.425	-272.425	0	0	0
Overført resultat	320.081	272.425	0	55.902	648.408
Foreslået udbytte	32.000	0	-32.000	8.000	8.000
	<b>824.506</b>	<b>0</b>	<b>-32.000</b>	<b>63.902</b>	<b>856.408</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de sidste 5 år.

#### 3. Gældsforpligtelser

Af den samlede gæld forfalder kr. 112.743 indenfor 1 år og kr. 460.964 efter 5 år.

#### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.