

# Dyreborgvej 43 A.M.B.A.

Dyreborgvej 43, 5600 Faaborg

CVR-nr. 26 61 67 78

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*28. maj 2018*

Dirigent:

*Stine Wolfberg*



## Indhold

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning                          | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning                          | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december       | 6 |
| Resultatopgørelse                          | 6 |
| Balance                                    | 7 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8 |
| Noter                                      | 9 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Dyreborgvej 43 A.M.B.A. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyreborg, den 16. maj 2018  
Bestyrelse:



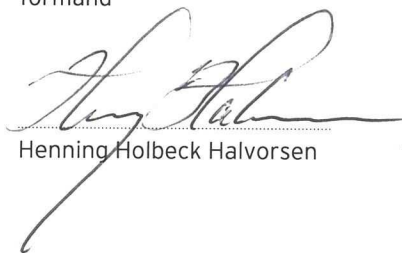
Lars Skaaning Nielsen  
formand



Susanne Kastrup



Mie Busch  
kasserer



Henning Holbeck Halvorsen



Niels Dubgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dyreborgvej 43 A.M.B.A.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dyreborgvej 43 A.M.B.A. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Faaborg, den 16. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Jens-Chr. Nielsen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne36190

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | Dyreborgvej 43 A.M.B.A.   |
| Adresse, postnr., by | Dyreborgvej 43, 5600 Faaborg  |
| CVR-nr.              | 26 61 67 78   |
| Stiftet              | 30. september 1991  |
| Hjemstedskommune     | Faaborg-Midtfyn   |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december  |
| Bestyrelse           | Lars Skaaning Nielsen, formand<br>Susanne Kastrup<br>Mie Busch, kasserer<br>Henning Holbeck Halvorsen<br>Niels Dubgaard |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Havnegade 19C, 5600 Faaborg   |
| Bankforbindelse      | Flemløse Sparekasse   |

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Andelsselskabets hovedaktivitet er at udleje ejendommen Dyreborgvej 43 til dagligvare-handel samt beboelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017 udgør 70.800 kr. mod 70.800 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 6.924 kr. mod et underskud på 22.533 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 487.891 kr. Virksomhedens ledelse forventer et resultat i 2018 på niveau med 2017. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.                             | 2017    | 2016    |
|------|---------------------------------|---------|---------|
|      | Nettoomsætning                  | 70.800  | 70.800  |
|      | Produktionsomkostninger         | -30.580 | -71.886 |
|      | <b>Bruttoresultat</b>           | 40.220  | -1.086  |
|      | Administrationsomkostninger     | -15.923 | -12.691 |
|      | <b>Resultat af primær drift</b> | 24.297  | -13.777 |
|      | Finansielle omkostninger        | -15.373 | -15.056 |
|      | <b>Resultat før skat</b>        | 8.924   | -28.833 |
| 2    | Skat af årets resultat          | -2.000  | 6.300   |
|      | <b>Årets resultat</b>           | 6.924   | -22.533 |
|      | <br>                            |         |         |
|      | Forslag til resultatdisponering |         |         |
|      | Overført resultat               | 6.924   | -22.533 |
|      |                                 | 6.924   | -22.533 |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr.   | 2017                  | 2016                  |
|------|---|-----------------------|-----------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>  |                       |                       |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                                      |                       |                       |
| 3    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                           |                       |                       |
|      | Grunde og bygninger                                       | 770.095               | 778.180               |
|      |   | <u>770.095</u>        | <u>778.180</u>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                                | <u>770.095</u>        | <u>778.180</u>        |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                                  |                       |                       |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                                    |                       |                       |
|      | Periodeafgrænsningsposter                                 | 8.310                 | 8.200                 |
|      |   | <u>8.310</u>          | <u>8.200</u>          |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                               | <u>321</u>            | <u>503</u>            |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                            | <u>8.631</u>          | <u>8.703</u>          |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                                      | <u><u>778.726</u></u> | <u><u>786.883</u></u> |
|      | <b>PASSIVER</b>   |                       |                       |
|      | <b>Egenkapital</b>  |                       |                       |
|      | Selskabskapital   | 284.000               | 276.000               |
|      | Overført resultat   | 203.891               | 196.967               |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                                  | <u>487.891</u>        | <u>472.967</u>        |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                             |                       |                       |
|      | Udskudt skat  | 55.800                | 53.800                |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                       | <u>55.800</u>         | <u>53.800</u>         |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                                 |                       |                       |
| 4    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    |                       |                       |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                            | 208.250               | 213.424               |
|      |   | <u>208.250</u>        | <u>213.424</u>        |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    |                       |                       |
| 4    | <b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b> | 5.200                 | 5.200                 |
|      | Gæld til banker   | 3.585                 | 23.492                |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser                  | 6.000                 | 6.000                 |
|      | Anden gæld  | 12.000                | 12.000                |
|      |   | <u>26.785</u>         | <u>46.692</u>         |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                           | <u>235.035</u>        | <u>260.116</u>        |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                                     | <u><u>778.726</u></u> | <u><u>786.883</u></u> |

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

6 Sikkerhedsstillelser



**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

| kr.                                  | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2017           | 276.000                | 196.967                  | 472.967        |
| Kapitalforhøjelse                    | 8.000                  | 0                        | 8.000          |
| Overført via resultatdisponering     | 0                      | 6.924                    | 6.924          |
| <b>Egenkapital 31. december 2017</b> | <u>284.000</u>         | <u>203.891</u>           | <u>487.891</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dyreborgvej 43 A.M.B.A. for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse og afskrivninger på bygninger.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorhold, forsikringer og revision mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget afskrives lineært over den forventede brugstid og restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Bygninger: brugstid 50 år - restværdi 60% af kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

|  |              |                            |
|--|--------------|----------------------------|
| kr.  | <u>2017</u>  | <u>2016</u>                |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>  |              |                            |
| Årets regulering af udskudt skat   | <u>2.000</u> | <u>-6.300</u>              |
|  | <u>2.000</u> | <u>-6.300</u>              |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>  |              |                            |
| kr.  |              | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris 1. januar 2017  |              | <u>795.116</u>             |
| Kostpris 31. december 2017   |              | <u>795.116</u>             |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017   |              | <u>16.936</u>              |
| Årets afskrivninger  |              | <u>8.085</u>               |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017  |              | <u>25.021</u>              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>   |              | <u>770.095</u>             |
| Afskrives over   |              | <u>50 år</u>               |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>   |              |                            |
| Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 182.000 senere end 5 år fra balancedagen.    |              |                            |
| <b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>                                       |              |                            |
| <b>Andre økonomiske forpligtelser</b>  |              |                            |
| Ingen.   |              |                            |
| <b>6 Sikkerhedsstillelser</b>  |              |                            |
| Realkreditpantebrev 250 tkr. med pant i ejendommen Dyreborgvej 43 med meddelelse til DLR Kredit. |              |                            |
| Ejerpantebrev 75 tkr. til sikkerhed for kassekredit.   |              |                            |