

## Dybdahl Byggeadministration A/S

CVR-nr. 30 69 57 47

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/5 2018

Dirigent



Klient nr. 5 860 2

**Stoholm Revisionskontor**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestergade 6 · 7850 Stoholm  
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

**Kontorhuset Jebjerg**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østergades Butikstov 1 · 7870 Roslev  
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

**Skive afdeling**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Katkjærvej 12B · 7800 Skive  
Tlf. 97 58 58 10 · Fax 97 57 46 75



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Dybdahl Byggeadministration A/S.

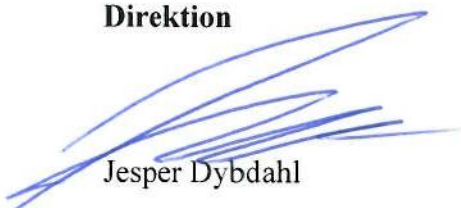
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor 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. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hem, den 25. maj 2018

### Direktion




Jesper Dybdahl



Helle Dybdahl

### Bestyrelse



Henriette Dybdahl  
Formand



Ole Steen Sandberg



Laurits Nielsen



Helle Dybdahl



Jesper Dybdahl



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Dybdahl Byggeadministration A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dybdahl Byggeadministration A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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”. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Stoholm, den 25. maj 2018

**Dahl, Rask & Partnere**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10422183

Frans T. Dahl

Statsautoriseret revisor

mne29469

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dybdahl Byggeadministration A/S  
Ballingvej 10, Hem  
7800 Skive

Telefon: 9751 1098

CVR-nr: 30 69 57 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Skive

### Bestyrelse

Henriette Dybdahl (formand)  
Helle Dybdahl  
Jesper Dybdahl  
Laurits Nielsen  
Ole Steen Sandberg

### Direktion

Jesper Dybdahl  
Helle Dybdahl

### Revision

Dahl, Rask & Partnere  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestergade 6  
7850 Stoholm

### Advokat

Advokatfirmaet Hviid & Frederiksen  
Søndergade 26  
7830 Vinderup

### Bank

Salling Bank  
Frederiksgade 6  
7800 Skive

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje ejendomme, administration af ejendomme, finansiering og investering samt stående forretninger i forbindelse hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

I forbindelse med opgørelse af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn over ejendommens fremtidige afkast og afkastkrav, der har væsentlig indflydelse på regnskabet.

Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af ledelsens erfaringer og budgetter. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer på ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede normalafkast (indtjeningsbidrag). Afkastkravet for selskabets ejendomme er nærmere beskrevet i note 6, og vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet og resultat har i det forløbne år udviklet sig tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på TDKK 2.676.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Den forventede udvikling

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og resultat på niveau med indeværende regnskabsår.



# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Dybdahl Byggeadministration A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Regnskabspraksis

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og gæld til realkreditinstitutter.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Dette medfører at indregning og måling selskabets renteswaps, som er indgået til effektiv sikring af fremtidige rentebetalinger på et på variabelt forrentet lån, der er optaget til finansiering af investeringsejendomme, sker til dagsværdi med indregning af værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Leasing

Leasingydelser udgiftsføres i takt med betalingen. Selskabet indregner således ikke finansielt leasede aktiver og tilhørende forpligtelser i balancen. Leasingforpligtelserne oplyses i en note.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”huslejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ved udlejning af lejligheder/lokaler indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at huslejen forfalder.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de direkte og indirekte omkostninger vedrørende årets huslejeindtægter.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

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

## 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.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      5 år

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### *Investeringsjendomme:*

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen er baseret på et af ledelsen fastsat afkastkrav. Princippet i måling til dagsværdi indebærer at ejendommens forventede nettolejeindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

## **Regnskabspraksis**

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien, dvs. den højeste af aktivets nettosalgspris og kapitalværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Egenkapital**

#### *Udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## 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.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

## Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og lån til kreditinstitutter, indregnes, ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.921.550</b>	<b>8.356.402</b>
Personaleomkostninger	1	-1.289.664	-1.797.304
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		126.330	5.783.648
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	34.987	-80.038
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.793.203</b>	<b>12.262.708</b>
Finansielle indtægter	3	102.834	60.393
Finansielle omkostninger	4	-4.617.744	-4.584.603
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.278.293</b>	<b>7.738.498</b>
Skat af årets resultat	5	-602.365	-1.582.353
<b>Årets resultat</b>		<b>2.675.928</b>	<b>6.156.145</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	350.000
Overført overskud	2.325.928	5.806.145
	<b>2.675.928</b>	<b>6.156.145</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Investeringsejendomme		193.234.761	182.194.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.776	40.164
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>193.261.537</u></b>	<b><u>182.234.164</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>193.261.537</u></b>	<b><u>182.234.164</u></b>
<b>Varebeholdninger</b>	<b>7</b>	<b><u>25.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		831.638	537.243
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		297.520	22.869
Andre tilgodehavender		664.323	732.468
Selskabsskat		2.101	0
Periodeafgrænsningsposter		100.686	137.677
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.896.268</u></b>	<b><u>1.430.257</u></b>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.383.765</u></b>	<b><u>1.293.103</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.345.744</u></b>	<b><u>1.171.679</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>4.650.777</u></b>	<b><u>3.895.039</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>197.912.314</u></b>	<b><u>186.129.203</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		29.822.753	25.359.610
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	350.000
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>30.672.753</b>	<b>26.209.610</b>
Hensættelse til udskudt skat		9.397.197	8.192.028
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.397.197</b>	<b>8.192.028</b>
Realkreditinstutter		144.974.970	139.055.747
Kreditinstutter		4.845.967	3.565.418
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>149.820.937</b>	<b>142.621.165</b>
Realkreditinstutter	9	1.985.048	1.809.372
Kreditinstutter		1.902.655	3.998.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser		343.899	195.053
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	82.631
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		192.292	30.450
Huslejedeposita og modtagne forudbetalinger		3.577.459	2.827.551
Anden gæld		20.074	162.355
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.021.427</b>	<b>9.106.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>157.842.364</b>	<b>151.727.565</b>
<b>Passiver</b>		<b>197.912.314</b>	<b>186.129.203</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Ejerforhold	11		



## Noter til årsrapporten

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.253.001	1.760.851
Pensioner	5.930	0
Andre omkostninger til social sikring	30.733	36.453
	<b>1.289.664</b>	<b>1.797.304</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.388	23.788
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	-48.375	56.250
	<b>-34.987</b>	<b>80.038</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.624	338
Andre finansielle indtægter	100.210	60.055
	<b>102.834</b>	<b>60.393</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.983	4.006
Andre finansielle omkostninger	4.615.761	4.580.597
	<b>4.617.744</b>	<b>4.584.603</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	602.365	1.582.353
<b>Årets skat i alt</b>	<b>602.365</b>	<b>1.582.353</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	702.422	152.366.710
Tilgang i årets løb	0	15.901.200
Afgang i årets løb	0	-2.712.521
Kostpris 31. december	<u>702.422</u>	<u>165.555.389</u>
Opskrivninger 1. januar	0	29.827.290
Årets opskrivninger/nedskrivninger	0	126.330
Tilbageførte opskrivninger på afhændede aktiver	0	-2.274.248
Opskrivning 31. december	<u>0</u>	<u>27.679.372</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	662.258	0
Årets afskrivninger	13.388	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>675.646</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>26.776</u></b>	<b><u>193.234.761</u></b>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering 2017 udgør DKK 125.201.400

#### Opgørelse af dagsværdi investeringsejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som Dybdahl Byggeadministration A/S anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende

Lejeindtægter ved udlejning  
+/- Reguleringer til lejen  
- Driftsomkostninger  
- Vedligeholdelsesudgifter  
- Administration  
= Reguleret driftsresultat  
  
/ Afkastprocent  
= Bruttoværdi  
  
+ Deposita  
- Fradrag af væsentlige renoveringsprojekter

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Opgørelse af dagsværdi investeringsejendomme (fortsat)

##### *Lejeindtægter ved udlejning*

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Foretagne pristalsreguleringer indregnes.

##### *Reguleringer til lejen*

For ledige arealer fastsættes en anslået markedsleje. I ejendomme, hvor det vurderes at den faktiske leje afviger væsentlig fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til markedslejen.

##### *Driftsomkostninger*

Driftsomkostninger som ikke dækkes af lejerne fratrækkes. Herunder også udgifter til vicevært

##### *Afkastkrav*

Afkastprocenten fastsættes af ledelsen på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype (bl.a. baseret på rapporter fra de store erhvervsmæglere over estimater og afkastkrav for forskellige ejendomstyper i de større danske byer), beliggenhed, vedligeholdelsestilstand samt andre markedsmæssige forhold.

Selskabets ejendomme er hovedsageligt placeret i 4 områder, hhv. Skive, Randers, Skanderborg og Hadsund. I disse områder er der som udgangspunkt anvendt følgende afkastkrav:

Skive	6,25%
Randers	5,00%
Skanderborg	5,00%
Hadsund	9,52%

Dog er afkastkravet individuelt fastsat for hver enkelt ejendom i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau samt andre markedsmæssige forhold

Hele porteføljen er fastsat til et vægtet gennemsnitlig afkastkrav på 5,89% inkl. deposita og reguleringer for større renoveringsprojekter

Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

### 7 Varebeholdninger

	2017	2016
	DKK	DKK
Råvarer og hjælpematerialer	25.000	0
	<b>25.000</b>	<b>0</b>



## Noter til årsrapporten

### 8 Egenkapital

	Virksom- heds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	25.359.610	350.000	26.209.610
Betalt udbytte			-350.000	-350.000
Værdi regulering renteswap		2.137.215		2.137.215
Årets resultat		2.325.928	350.000	2.675.928
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>29.822.753</b>	<b>350.000</b>	<b>30.672.753</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Realkreditinstutter inkl. negativ markedsværdi renteswap

Efter 5 år	130.368.427	127.075.797
Mellem 1 og 5 år	14.606.543	11.979.950
Langfristet del	144.974.970	139.055.747
Inden for 1 år	1.985.048	1.809.372
	<b>146.960.018</b>	<b>140.865.119</b>

#### Opdeles således:

##### *Realkreditinstutter*

Efter 5 år	115.901.801	111.065.380
Mellem 1 og 5 år	12.933.049	9.135.649
Langfristet del	128.834.850	120.201.029
Inden for 1 år	1.615.709	1.414.612
	<b>130.450.559</b>	<b>121.615.641</b>

##### *Negativ markedsværdi renteswap*

Efter 5 år	14.466.626	16.010.417
Mellem 1 og 5 år	1.673.494	2.844.301
Langfristet del	16.140.120	18.854.718
Inden for 1 år	369.339	394.760
	<b>16.509.459</b>	<b>19.249.478</b>

#### Kreditinstutter

Efter 5 år	2.516.830	2.385.275
Mellem 1 og 5 år	2.329.137	1.180.143
Langfristet del	4.845.967	3.565.418
Inden for 1 år	528.311	261.861
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstutter	1.374.344	3.737.127
Kortfristet del	1.902.655	3.998.988
	<b>6.748.622</b>	<b>7.564.406</b>

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	82.631
Kortfristet del	0	82.631

## Noter til årsrapporten

2017

2016

DKK

DKK

### 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps på TDKK 57.022 til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Renteswapsene er som følger:

Restgæld TDKK 9.492 med fastrente på 4,98, udløb 2028, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 9.976 med fastrente på 4,36, udløb 2038, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 8.003 med fastrente på 2,22, udløb 2027, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 10.000 med fastrente på 2,75, udløb 2022, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 19.551 med fastrente på 5,02, udløb 2027, restgæld afvikles frem til 2027

Renteswapsene har en negativ markedsværdi på TDKK 16.509, som er indregnet under gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har til hensigt at beholde de indgåede renteswapsaftaler til udløb. På dette tidspunkt vil markedsværdien være 0. Den indregnede negative markedsværdi på TDKK 16.509, vil derfor ikke komme til betaling.

#### Leje- og leasingkontrakter

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 1.275 ex moms.

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 7.253 ex moms. Til rest 33 ydelser. Ved leasingperiodens udløb skal der anvises en køber til en købspris på DKK 48.912 ex moms

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 6.978 ex moms. Til rest 16 ydelser. Ved leasingperiodens udløb skal der anvises en køber til en købspris på DKK 100.000 ex moms

#### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en

regnskabsmæssig værdi på DKK

193.234.761 182.194.000

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpatentbreve i ejendommene med nom. TDKK 24.290. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet til TDKK 193.235.

Kreditinstitut har ligeledes sikkerhed i selskabets værdipapir beholdning på TDKK 1.384 samt den dertil knyttede konto med indestående på TDKK 1.056.

Herudover er der til sikkerhed for pantebrev tinglyst ejerpatentbrev på TDKK 2.550 med sikkerhed i ejendomme

Selskabet har kautioneret overfor søsterselskabet JED Invest ApS's bankforbindelse.



## **Noter til årsrapporten**

### **10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)**

#### **Eventualaktiver**

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 1.350, der kan henføres til fremført underskud vedrørende aktietab med ejertid under 3 år. Eventualaktivet er ikke indregnet i balancen.

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dybdahl Byggeadministration Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **11 Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Dybdahl Byggeadministration Holding ApS, Ballingvej 10, Hem, 7800 Skive