

Dybdahl Byggeadministration A/S

CVR-nr. 30 69 57 47

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/5 2017

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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Noter til årsrapporten	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Dybdahl Byggeadministration A/S.

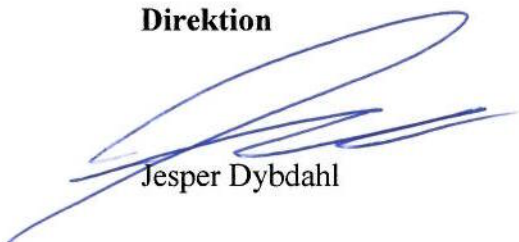
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

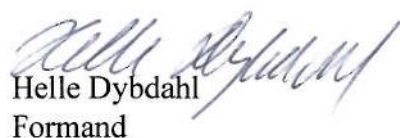
Hem, den 30. maj 2017

Direktion



Jesper Dybdahl

Bestyrelse



Helle Dybdahl
Formand



Jesper Dybdahl



Laurits Nielsen



Ole Steen Sandberg

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 tilside-sættelse 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 30. maj 2017

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10422183

Frans T. Dahl

Statsautoriseret revisor

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	Helle Dybdahl (formand) Jesper Dybdahl Laurits Nielsen Ole Steen Sandberg
Direktion	Jesper 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 ejendommenes fremtidige afkast og afkastkrav, der har væsentlig indflydelse på regnskabet.

Ejendommenes 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.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes 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 6.156

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 forøget aktivitetsniveau, dog med et mindre resultat i forhold til indeværende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Dybdahl Byggeadministration A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris.
2. Værdireguleringer på afledte finansielle instrumenter (renteswaps) skal fremover føres over egenkapitalen.
3. Krav om løbende revurdering af restværdier på materielle aktiver

Punkt 1. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Ændringen har påvirket årets resultat positivt med TDKK 732. Gældsforpligtelser er reduceret med TDKK 2.046, udskudt skat er forøget med TDKK 226 og egenkapitalen er forøget med TDKK 1.820. For sammenligningsåret er resultatet positivt påvirket med 47. Gældsforpligtelser er reduceret med TDKK 1.324, udskudt skat er forøget med TDKK 236 og egenkapitalen er forøget med TDKK 1.088

Punkt 2. Selskabets indgåede afledte finansielle instrumenter (renteswaps) til sikring af variabel forrentede lån indregnes fortsat i balancen til dagsværdi. De løbende værdireguleringer på sådanne kontrakter føres fremover over egenkapitalen. Tidligere blev værdireguleringen af kontrakterne ført i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme. Ændringen har påvirket årets resultat positivt med TDKK 481. Den positive værdiregulering på TDKK 481 er ført direkte på egenkapitalen. For sammenligningsåret er resultatet negativt påvirket med TDKK 1.823. Den negative værdiregulering på TDKK 1.823 er ført direkte på egenkapitalen.

Punkt 3. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle anlægsaktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Herudover har selskabet valgt at omklassificere indregningen af afledte finansielle instrumenter i balancen. Tidligere blev afledte finansielle instrumenter (renteswaps) med negativ dagsværdi indregnet under kortfristet gæld til kreditinstitutter. Idet selskabets renteswaps dækker over sikring af fremtidige rentebetalinger og selskabet derfor forventer at beholde renteswapsene til udløb indregnes den negative dagsværdi nu i tilknytning til prioritetsgælden (gæld til realkreditinstitutter), da de må anses for at være en integreret del af belåningen i investeringsejendommene.

Regnskabspraksis

Ændring af anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den akkumulerede virkning af ændringer i regnskabspraksis udgør en forøgelse af årets resultat på TDKK 1.213 og en forøgelse af egenkapitalen med TDKK 1.820. For sammenligningsåret er årets resultat reduceret med TDKK 1.776 og egenkapitalen er forøget med TDKK 1.088

Sammenligningstal er tilpasset ovenstående ændrede regnskabspraksis

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder investeringsejendommens driftsomkostninger, såsom vareforbrug, ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold 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

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.

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.

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.

Regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		8.356.402	8.617.755
Personaleomkostninger	1	-1.797.304	-1.781.217
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.783.648	-535.584
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-80.038	202.023
Andre driftsomkostninger		0	-623.423
Resultat før finansielle poster		12.262.708	5.879.554
Finansielle indtægter	3	60.393	187.848
Finansielle omkostninger	4	-4.584.603	-4.683.545
Resultat før skat		7.738.498	1.383.857
Skat af årets resultat	5	-1.582.353	206.403
Årets resultat		6.156.145	1.590.260

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	350.000
Overført overskud	5.806.145	1.240.260
	6.156.145	1.590.260

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		182.194.000	175.841.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.164	340.202
Materielle anlægsaktiver	6	182.234.164	176.181.202
Anlægsaktiver		182.234.164	176.181.202
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		537.243	772.386
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.869	5.342
Andre tilgodehavender		732.468	901.988
Periodeafgrænsningsposter		137.677	91.796
Tilgodehavender		1.430.257	1.771.512
Værdipapirer		1.293.103	0
Likvide beholdninger		1.171.679	2.402.745
Omsætningsaktiver		3.895.039	4.174.257
Aktiver		186.129.203	180.355.459

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		25.359.610	20.034.426
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	350.000
Egenkapital	7	26.209.610	20.884.426
Hensættelse til udskudt skat		8.192.028	6.745.331
Hensatte forpligtelser		8.192.028	6.745.331
Realkreditinstutter		139.055.747	139.931.861
Kreditinstutter		3.565.418	3.824.493
Langfristede gældsforpligtelser	8	142.621.165	143.756.354
Realkreditinstutter	8	1.809.372	1.558.804
Kreditinstutter		3.998.988	3.798.527
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.053	255.452
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.631	245.125
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.450	89.777
Huslejedeposita og modtagne forudbetalinger		2.827.551	2.855.421
Anden gæld		162.355	166.242
Kortfristede gældsforpligtelser		9.106.400	8.969.348
Gældsforpligtelser		151.727.565	152.725.702
Passiver		186.129.203	180.355.459
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.760.851	1.744.803
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	36.453	36.414
	<u>1.797.304</u>	<u>1.781.217</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.788	72.538
Tab/gevinst ved salg af anlægsaktiver	56.250	-274.561
	<u>80.038</u>	<u>-202.023</u>
 3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	338	454
Andre finansielle indtægter	60.055	187.394
	<u>60.393</u>	<u>187.848</u>
 4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.006	11.174
Andre finansielle omkostninger	4.580.597	4.672.371
	<u>4.584.603</u>	<u>4.683.545</u>
 5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.582.353	-206.403
Årets skat i alt	<u>1.582.353</u>	<u>-206.403</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.027.422	151.797.358
Tilgang i årets løb	0	569.352
Afgang i årets løb	-325.000	0
Kostpris 31. december	702.422	152.366.710
Opskrivninger 1. januar	0	24.043.642
Årets opskrivninger/nedskrivninger	0	5.783.648
Opskrivning 31. december	0	29.827.290
Ned- og afskrivninger 1. januar	687.220	0
Årets afskrivninger	23.788	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-48.750	0
Ned- og afskrivninger 31. december	662.258	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40.164	182.194.000
Afskrives over	3-5 år	

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering 2016 udgør DKK 110.451.400

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 erhvervsrådgivere over estimater og afkastkrav for forskellige ejendomstyper i de større danske byer), beliggenhed, vedligeholdelsestilstand samt andre markedsmæssige forhold.

Selskabets ejendomme er hovedsageligt placeret i 3 områder, hhv. Skive, Randers og Skanderborg. I disse områder er der som udgangspunkt anvendt følgende afkastkrav:

Skive	6,00%
Randers	5,41%
Skanderborg	5,26%

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 5,91% inkl. deposita og reguleringer for større renoveringsprojekter

Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Virksom- heds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	18.946.104	350.000	19.796.104
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis		1.088.322	0	1.088.322
Korrigeret egenkapital 1.	500.000	20.034.426	350.000	20.884.426
Betalt udbytte			-350.000	-350.000
Værdi regulering renteswap		-480.961		-480.961
Årets resultat		5.806.145	350.000	6.156.145
Egenkapital 31. december	500.000	25.359.610	350.000	26.209.610

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

Noter til årsrapporten

8 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	127.075.797	129.465.794
Mellem 1 og 5 år	11.979.950	10.466.067
Langfristet del	139.055.747	139.931.861
Inden for 1 år	1.809.372	1.558.804
	140.865.119	141.490.665

Opdeles således:

Realkreditinstutter

Efter 5 år	111.065.380	114.129.891
Mellem 1 og 5 år	9.135.649	7.534.050
Langfristet del	120.201.029	121.663.941
Inden for 1 år	1.414.612	1.193.863
	121.615.641	122.857.804

Negativ markedsværdi renteswap

Efter 5 år	16.010.417	15.335.903
Mellem 1 og 5 år	2.844.301	2.932.017
Langfristet del	18.854.718	18.267.920
Inden for 1 år	394.760	364.941
	19.249.478	18.632.861

Kreditinstutter

Efter 5 år	2.385.275	2.698.133
Mellem 1 og 5 år	1.180.143	1.126.360
Langfristet del	3.565.418	3.824.493
Inden for 1 år	261.861	249.927
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstutter	3.737.127	3.548.600
Kortfristet del	3.998.988	3.798.527
	7.564.406	7.623.020

Gæld til tilknyttede virksomheder

Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	82.631	245.125
Kortfristet del	82.631	245.125

Noter til årsrapporten

2016

2015

DKK

DKK

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps på TDKK 58.460 til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Renteswapsene er som følger:

Restgæld TDKK 9.479 med fastrente på 4,98, udløb 2028, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 9.962 med fastrente på 4,36, udløb 2038, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 7.992 med fastrente på 3,83, udløb 2020, ingen afvikling af restgæld

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

Restgæld TDKK 21.027 med fastrente på 5,02, udløb 2027, restgæld afvikles frem til 2027

Renteswapsene har en negativ markedsværdi på TDKK 19.279, 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 19.279, vil derfor ikke komme til betaling.

Leje- og leasingkontrakter

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 1.275 ex moms. Til rest 11 ydelser

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 7.253 ex moms. Til rest 45 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 28 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

182.194.000	175.841.000
-------------	-------------

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. TDKK 19.650. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet til TDKK 182.194.

Kreditinstitut har ligeledes sikkerhed i selskabets værdipapir beholdning på TDKK 1.293 samt den dertil knyttede konto med indestående på TDKK 1.156.

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

Selskabet har kautioneret overfor JED Invest ApS's bank

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 1.370, der kan henføres til fremført underskud vedrørende aktietab med ejertid under 3 år. Eventualaktivet er ikke indregnet i balancen.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dybdahl Byggeadministration Holding ApS, Skive og hæfter som følge heraf solidarisk for skat af selskabernes sambeskattede indkomst.

10 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