

Dybdahl Byggeadministration A/S

CVR-nr. 30 69 57 47

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/4 2022

Dirigent



Klient nr. 5 860 2

Stoholm Revisionskontor
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestergade 3 - 7850 Stoholm
Tlf. 97 54 16 00 - Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jebjerg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østergades Butikstorv 1 - 7870 Roslev
Tlf. 97 58 59 00 - Fax 97 57 46 75

Skive afdeling
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Katkjærvej 12B - 7800 Skive
Tlf. 97 58 59 00 - 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	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Selde, den 22. april 2022

Direktion



Henriette Dybdahl

Bestyrelse



Helle Dybdahl
Formand

Laurits Nielsen



Ole Steen Sandberg



Henriette 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 22. april 2022

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10422183

Frans T. Dahl

Statsautoriseret revisor

mne29469

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dybdahl Byggeadministration A/S Skivevej 60 Selde 7870 Roslev Telefon: 9751 1098 CVR-nr: 30 69 57 47 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skive
Bestyrelse	Helle Dybdahl (formand) Henriette Dybdahl Laurits Nielsen Ole Steen Sandberg
Direktion	Henriette Dybdahl
Revision	Dahl, Rask & Partnere Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vestergade 3 7850 Stoholm
Advokat	Advokatfirmaet Keld Frederiksen Søndergade 26 7830 Vinderup
Bank	Sparekassen Danmark Frederiksgade 6 7800 Skive

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år 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. Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat efter skat på TDKK 2.601, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 44.281.

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 (ekskl. værdireguleringer ejendomme) på niveau med indeværende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Dybdahl Byggeadministration A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 under reserve for sikringstransaktioner. 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 variabelt forrentet lån, der er optaget til finansiering af investeringsejendomme, sker til dagsværdi med indregning af værdireguleringer direkte på egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner.

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.

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 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme:

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 ejendommenes 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 investeringsejendomme".

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

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 underskud, 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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		9.827.039	9.757.194
Personaleomkostninger	1	-975.647	-1.353.839
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.192.927	243.637
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-5.400	41.846
Resultat før finansielle poster		7.653.065	8.688.838
Finansielle indtægter	3	4.717	6.241
Finansielle omkostninger	4	-4.424.672	-4.507.880
Resultat før skat		3.233.110	4.187.199
Skat af årets resultat	5	-631.866	-829.773
Årets resultat		2.601.244	3.357.426

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overført overskud	2.101.244	2.857.426
Årets resultat	2.601.244	3.357.426

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		206.213.973	206.594.375
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		670.312	185.812
Materielle anlægsaktiver	6	206.884.285	206.780.187
Anlægsaktiver		206.884.285	206.780.187
Varebeholdninger	7	25.000	25.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.298.331	1.290.674
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		128.773	118.149
Andre tilgodehavender		195.976	208.350
Selskabsskat		0	2.098
Periodeafgrænsningsposter		166.991	243.348
Tilgodehavender		1.790.071	1.862.619
Likvide beholdninger		1.118.093	1.058.158
Omsætningsaktiver		2.933.164	2.945.777
Aktiver		209.817.449	209.725.964

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for sikringstransaktioner		-12.145.517	-16.550.774
Overført resultat		55.426.417	53.267.454
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		44.280.900	37.716.680
Hensættelse til udskudt skat		13.027.740	11.557.352
Hensatte forpligtelser		13.027.740	11.557.352
Realkreditinstutter		136.085.428	145.127.226
Kreditinstutter		2.062.177	2.652.102
Langfristede gældsforpligtelser	8	138.147.605	147.779.328
Realkreditinstutter	8	3.777.012	3.541.844
Kreditinstutter		5.196.308	4.631.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser		365.915	306.275
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.688	10.284
Selskabsskat		401.888	0
Anden gæld		4.608.393	4.182.555
Kortfristede gældsforpligtelser		14.361.204	12.672.604
Gældsforpligtelser		152.508.809	160.451.932
Passiver		209.817.449	209.725.964
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	-16.550.774	53.267.454	500.000	37.716.680
Betalt udbytte				-500.000	-500.000
Værdiregulering renteswap		4.405.257	57.719		4.462.976
Årets resultat			2.101.244	500.000	2.601.244
Egenkapital 31. december 2021	500.000	-12.145.517	55.426.417	500.000	44.280.900
	Virksomheds- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	-16.445.361	50.410.028	700.000	35.164.667
Betalt udbytte				-700.000	-700.000
Værdiregulering renteswap		-105.413	0		-105.413
Årets resultat			2.857.426	500.000	3.357.426
Egenkapital 31. december 2020	500.000	-16.550.774	53.267.454	500.000	37.716.680

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	903.893	1.255.488
Pensioner	45.544	73.559
Andre omkostninger til social sikring	26.210	24.792
	<u>975.647</u>	<u>1.353.839</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>4</u>	 <u>4</u>
 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.901	10.621
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-36.501	-52.467
	<u>5.400</u>	<u>-41.846</u>
 3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	4.706	6.241
Andre finansielle indtægter	11	0
	<u>4.717</u>	<u>6.241</u>
 4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.424.672	4.507.880
	<u>4.424.672</u>	<u>4.507.880</u>
 5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	403.986	0
Årets udskudte skat	227.880	829.773
Årets skat i alt	<u>631.866</u>	<u>829.773</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	849.327	174.390.560
Tilgang i årets løb	935.420	812.525
Afgang i årets løb	-412.416	0
Kostpris 31. december	1.372.331	175.203.085
Opskrivninger 1. januar	0	32.203.815
Årets opskrivninger/nedskrivninger	0	-1.192.927
Opskrivning 31. december	0	31.010.888
Ned- og afskrivninger 1. januar	663.515	0
Årets afskrivninger	41.901	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-3.397	0
Ned- og afskrivninger 31. december	702.019	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	670.312	206.213.973
Afskrives over	5 år	

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering 2021 udgør DKK 130.631.400

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	6,50%
Randers	5,00%
Skanderborg	5,00%
Hadsund	7,25%

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.

7 Varebeholdninger

	2021	2020
	DKK	DKK
Råvarer og hjælpematerialer	25.000	25.000
	25.000	25.000

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:

	2021	2020
	DKK	DKK
Realkreditinstutter inkl. negativ markedsværdi renteswap		
Efter 5 år	115.507.535	126.389.651
Mellem 1 og 5 år	20.577.893	18.737.575
Langfristet del	136.085.428	145.127.226
Inden for 1 år	3.777.012	3.541.844
	139.862.440	148.669.070
Opdeles således:		
<i>Realkreditinstutter</i>		
Efter 5 år	101.674.136	107.539.101
Mellem 1 og 5 år	19.215.993	16.729.069
Langfristet del	120.890.129	124.268.170
Inden for 1 år	3.401.135	3.181.959
	124.291.264	127.450.129
<i>Negativ markedsværdi renteswap</i>		
Efter 5 år	13.833.399	18.850.550
Mellem 1 og 5 år	1.361.900	2.008.506
Langfristet del	15.195.299	20.859.056
Inden for 1 år	375.877	359.885
	15.571.176	21.218.941
Kreditinstutter		
Efter 5 år	144.557	281.038
Mellem 1 og 5 år	1.917.620	2.371.064
Langfristet del	2.062.177	2.652.102
Inden for 1 år	612.014	605.213
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstutter	4.584.294	4.026.433
Kortfristet del	5.196.308	4.631.646
	7.258.485	7.283.748

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps på TDKK 80.302 til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Renteswapsene er som følger:

Restgæld TDKK 9.482 med fastrente på 4,98%, udløb 2028, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 9.965 med fastrente på 4,36%, udløb 2038, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 7.994 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 30.000 med fastrente på 1,63%, udløb 2029, ingen afvikling af restgæld

Restgæld TDKK 12.862 med fastrente på 5,02%, udløb 2027, restgæld afvikles frem til 2027

Renteswapsene har en negativ markedsværdi på TDKK 15.571, 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 15.571, vil derfor ikke komme til betaling.

Leje- og leasingkontrakter

Selskabet har indgået en leasingaftale med en månedlig ydelse på DKK 1.738 ekskl. moms. Til rest 43 ydelser. Ved leasingperiodens udløb skal der anvises en køber til en købspris på DKK 40.000 ekskl. moms.

Sikkerhedsstillelser

	2021	2020
	DKK	DKK
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK	206.213.973	206.594.375

Realkreditinstitut har sikkerhed i indestående på TDKK 1.113.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. TDKK 24.440. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet til TDKK 206.214.

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

Herudover har selskabet indgået aftale om udbyttebegrænsning.

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 1.347, 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 Invest ApS som administrationsselskab. 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.