

DYRSTRØM EJENDOMME ApS

Bakkegårdsvej 214
3050 Humlebæk

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/12/2016

Lars Dyrstrøm
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DYRSTRØM EJENDOMME ApS Bakkegårdsvej 214 3050 Humlebæk
	CVR-nr: 31942144 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Stengade 45 3000 Helsingør
Revisor	Klinkby Revision v/Lars Klinkby Støberens Vænge 22 B 3100 Hornbæk DK Danmark CVR-nr: 30006674 P-enhed: 1012790348

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/16 for Dyrstrøm Ejendomme ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, den finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 19/12/2016

Direktion

Lars Dyrstrøm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DYRSTRØM EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DYRSTRØM EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hornbæk, 19/12/2016

Lars Klinkby
Registreret revisor
Klinkby Revision v/Lars Klinkby
CVR: 30006674

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og drift af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år haft et tilfredsstillende resultat. Resultatet udviser et overskud efter skat på kr. 35.586. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.502.785 og en egenkapital på kr. 371.790.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forslag til resultatfordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet forventer en stabil omsætning og et positivt resultat for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Regnskabsgrundlag er uændret i forhold til sidste år.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen ligeledes alle omkostninger, afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabsposter nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb, såfremt det vurderes at være væsentligt.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift og administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer, renter, samt evt. tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen, der vedrører regnskabsåret.

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

Årets aktuelle skat afsættes med 22%.

Under hensatte forpligtigelser afsættes der udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Balance

Materielle anlægsaktiver omfatter bygninger og grunde, der måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi.

Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Bygninger: 25 år.

Driftsmidler: 10 år

Aktiver med anskaffelsespris på under kr. 12.900 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Periodeafgrænsningsposter og forudbetalte omkostninger, der indregnes under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle skatteforpligtigelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst,

reguleret for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab.

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres gældsforpligtelsen til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		313.602	356.792
Ejendomsomkostninger		-43.832	-22.253
Administrationsomkostninger		-72.097	-116.269
Bruttoresultat		197.673	218.270
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-69.010	-69.010
Resultat af ordinær primær drift		128.663	149.260
Andre finansielle indtægter	2	10.611	8.886
Øvrige finansielle omkostninger	3	-93.614	-98.623
Ordinært resultat før skat		45.660	59.523
Skat af årets resultat	4	-10.074	-11.868
Årets resultat		35.586	47.655
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		35.586	47.655
I alt		35.586	47.655

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		2.290.695	2.355.495
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.208	28.418
Materielle anlægsaktiver i alt	5	2.314.903	2.383.913
Anlægsaktiver i alt		2.314.903	2.383.913
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		175.872	182.425
Andre tilgodehavender		4.775	0
Periodeafgrænsningsposter		8.375	8.124
Tilgodehavender i alt		189.022	190.549
Likvide beholdninger		-1.140	4.476
Omsætningsaktiver i alt		187.882	195.025
Aktiver i alt		2.502.785	2.578.938

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	6	125.000	125.000
Andre reserver		3.750	3.750
Overført resultat		243.040	207.454
Egenkapital i alt	7	371.790	336.204
Gæld til realkreditinstitutter		1.536.540	1.667.246
Gæld til banker		260.098	279.848
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.796.638	1.947.094
Gæld til realkreditinstitutter		128.811	121.840
Gæld til banker		18.000	16.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.307	33.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		131.580	79.957
Deposita		44.659	43.943
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		334.357	295.640
Gældsforpligtelser i alt		2.130.995	2.242.734
Passiver i alt		2.502.785	2.578.938

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bygninger	64.800	64.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.210	4.210
	<u>69.010</u>	<u>69.010</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.611	8.886
	<u>10.611</u>	<u>8.886</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Renteomkostninger til kapitalejer	4.132	4.034
Renteomkostninger i øvrigt	89.482	94.589
	<u>93.614</u>	<u>98.623</u>

4. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-10.074	-11.868
Ændring af udskudt skat	0	0
Regusion af skat fra datterselskab	0	0
	<u>-10.074</u>	<u>-11.868</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	2.782.166	42.100
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	2.782.166	42.100
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivning primo	-426.671	-13.682
Årets afskrivning	-64.800	-4.210
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-491.471	-17.892
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.290.695	24.208

6. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 125 aktier a 1.000 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Aktiekapital 01.10.2015.	125.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
Aktie-/anpartskapital ultimo	125.000

7. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	3.750	207.454	336.204
Årets resultat	0	0	35.586	35.586
Egenkapital ultimo	125.000	3.750	243.040	371.790

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser af denne art.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk over for de sambeskattede selskabers skattegæld.

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

Af langfristet gæld forfalder kr. 1.128.599 senere end 5 år fra balancedagen

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er kaution og sikkerhedsstillelse af kapitalejer for anlægslån.

Der er kaution og sikkerhedsstillelse af yrstrøm VVS ApS for anlægslån.

Der er tinglyst pantebrev kr. 2.087.000 i selskabets ejendom til sikkerhed for prioritetsgæld til Nordea Kredit.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Dyrstrøm Holding ApS, Bakkegårdsvej 214, 3050 Humlebæk.

Nærtstående parter

Dyrstrøm Holding ApS.

Søsterselskab: Dyrstrøm VVS ApS

Direktion: Lars Dyrstrøm

Transaktioner har omfattet renter af mellemregningskonti samt husleje.

Samhandlen mellem anpartshaver og koncernselskaber sker på markedsmæssige vilkår.