

DYRSTRØM EJENDOMME ApS

Bakkegårdsvej 214
3050 Humlebæk

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/12/2017

Lars Dyrstrøm
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DYRSTRØM EJENDOMME ApS Bakkegårdsvej 214 3050 Humlebæk
	CVR-nr: 31942144 Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Slotsgade 44 3400 Hillerød DK Danmark
Revisor	Klinkby Revision v/Lars Klinkby Støberens Vænge 22 3100 Hornbæk DK Danmark CVR-nr: 30006674 P-enhed: 1012790348

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 18/12/2017

Direktion

Lars Dyrstrøm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DYRSTRØM EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DYRSTRØM EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 regnskabet

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 regnskabet

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. 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.

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.

Hornbæk, 18/12/2017

Lars Klinkby , mne3606
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. 37.854 Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.436.713 og en egenkapital på kr. 409.644.

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 2016/17 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. 13.200 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. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		316.530	313.602
Ejendomsomkostninger		-30.122	-43.832
Administrationsomkostninger		-71.157	-72.097
Bruttoresultat		215.251	197.673
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-69.010	-69.010
Resultat af ordinær primær drift		146.241	128.663
Andre finansielle indtægter	2	9.602	10.611
Øvrige finansielle omkostninger	3	-109.293	-93.614
Ordinært resultat før skat		46.550	45.660
Skat af årets resultat	4	-8.696	-10.074
Årets resultat		37.854	35.586
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		37.854	35.586
I alt		37.854	35.586

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		2.225.895	2.290.695
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.998	24.208
Materielle anlægsaktiver i alt	5	2.245.893	2.314.903
Anlægsaktiver i alt		2.245.893	2.314.903
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		169.036	175.872
Andre tilgodehavender		4.774	4.775
Periodeafgrænsningsposter		8.122	8.375
Tilgodehavender i alt		181.932	189.022
Likvide beholdninger		8.888	-1.140
Omsætningsaktiver i alt		190.820	187.882
Aktiver i alt		2.436.713	2.502.785

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	6	125.000	125.000
Andre reserver		3.750	3.750
Overført resultat		280.894	243.040
Egenkapital i alt		409.644	371.790
Gæld til realkreditinstitutter		1.406.799	1.536.540
Gæld til banker		246.733	260.098
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.653.532	1.796.638
Gæld til realkreditinstitutter		131.731	128.811
Gæld til banker		15.000	18.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		98.258	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.518	11.307
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		71.634	131.580
Deposita		45.396	44.659
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		373.537	334.357
Gældsforpligtelser i alt		2.027.069	2.130.995
Passiver i alt		2.436.713	2.502.785

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	3.750	243.040	371.790
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	37.854	37.854
Egenkapital, ultimo	125.000	3.750	280.894	409.644

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17 kr.	2015/16 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

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.602	10.611
	<u>9.602</u>	<u>10.611</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Renteomkostninger til kapitalejer	4.054	4.132
Renteomkostninger i øvrigt	105.239	89.482
	<u>109.293</u>	<u>93.614</u>

4. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	-8.696	-10.074
Ændring af udskudt skat	0	0
Regusion af skat fra datterselskab	0	0
	<u>-8.696</u>	<u>-10.074</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	-491.471	-17.892
Årets afskrivning	-64.800	-4.210
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-556.271	-22.102
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.225.895	19.998

6. Registreret kapital mv.

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

	kr.
Aktiekapital 01.10.2016.	125.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
Aktie-/anpartskapital ultimo	125.000

7. 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. 957.547 senere end 5 år fra balancedagen

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er kaution og sikkerhedsstillelse af kapitalejer for anlægslån.

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

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

9. 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 markeds-mæssige vilkår.