

Dyrehaven Ejendomme ApS

CVR-nr. 33 87 88 42

Dyrehaven 18
4220 Korsør

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære
generalforsamling den 31. maj 2016



Andets Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Dyrehaven Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 10. maj 2016

I direktionen:



Anders Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Dyrehaven Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dyrehaven Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejl-information, 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 revisionshandlinger 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

Birkerød, den 10. maj 2016

Lyngen Revisorerne.

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 28849540



Per Eriksen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Dyrehaven Ejendomme ApS
Dyrehaven 18
4220 Korsør

CVR-nr.: 33 87 88 42
Stiftet: 1. september 2011
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Anders Poulsen

Revisor Lyngen Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Borupvang 3
2750 Ballerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i faste ejendomme, herunder udlejning af bolig- og erhvervslejemål samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på værdien af ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Moderselskabet Dyrehaven Invest ApS har afgivet en erklæring om støtte til Dyrehaven Ejendomme ApS ved at tilføre den fornødne likviditet til at sikre fortsat drift i regnskabsåret 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		1.100.775	811.899
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	0	950.000
Af- og nedskrivninger	3	-56.505	0
Resultat af ordinær primær drift		1.044.270	1.761.899
Personaleomkostninger	2	-178.767	-96.241
Finansielle indtægter		56.943	238.445
Finansielle omkostninger	3	-803.697	-567.426
Ordinært resultat før skat		118.749	1.336.677
Skat af årets resultat	4	-51.223	-84.999
Årets resultat		67.526	1.251.678
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		67.526	1.251.678
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		67.526	1.251.678

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsejendomme		26.071.070	25.759.155
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.033.094	0
Materielle anlægsaktiver	5	27.104.164	25.759.155
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	12.309
Andre tilgodehavender, langfristet		0	5.489.158
Finansielle anlægsaktiver	6	0	5.501.467
Anlægsaktiver		27.104.164	31.260.622
Tilgodehavende fra lejere		3.180	21.975
Andre tilgodehavender		1.951.910	2.046.297
Kortfristede tilgodehavender		1.955.090	2.068.272
Likvide beholdninger		2.617	2.006
Omsætningsaktiver		1.957.707	2.070.278
Aktiver i alt		29.061.871	33.330.900

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.824.858	2.757.332
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	7	2.904.858	2.837.332
Hensættelser til udskudt skat	8	491.000	450.000
Hensatte forpligtelser		491.000	450.000
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		16.740.263	17.303.434
Langfristet gæld til banker		1.811.239	921.570
Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		649.318	91.032
Gæld til virksomhedsdeltagere		0	3.086.715
Langfristede gældsforpligtelser	9	19.200.820	21.402.751
Gæld til realkreditinstitutter	9	421.000	274.944
Kortfristet gæld til banker	9	520.899	803.181
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	9	82.800	39.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser		593.802	94.779
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.201.592	6.755.000
Skyldig selskabsskat		10.223	133.599
Anden gæld		608.682	539.669
Periodeafgrænsningsposter		26.195	0
Kortfristede gældsforpligtelser		6.465.193	8.640.817
Gældsforpligtelser		25.666.013	30.043.568
Passiver i alt		29.061.871	33.330.900
Usikkerhed ved indregning eller måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte havde til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på værdien af ejendommen.

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på ca. tkr. 26.071.

Ledelsen vurderer på baggrund af et normaliseret driftsresultat på tkr. 1.508 uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 6,0 %, at værdien på ca. tkr. 26.071 er et korrekt udtryk for markedsværdien.

	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	178.000	95.200
Omkostninger til social sikring	767	1.041
	<u>178.767</u>	<u>96.241</u>
3 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.505	0
	<u>56.505</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	803.697	567.426
	<u>803.697</u>	<u>567.426</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	10.223	133.599
Regulering af udskudt skat	41.000	-39.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-9.600
	<u>51.223</u>	<u>84.999</u>

Noter

	2015	2014
5 Materielle anlægsaktiver		
<i>Investeringsjendomme</i>		
Kostpris 1. januar	22.599.155	17.315.084
Årets tilgang (fusion)	0	5.284.071
Årets tilgang	311.915	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>22.911.070</u>	<u>22.599.155</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.160.000	2.210.000
Årets opskrivninger til dagsværdi	0	950.000
Tilbageførsel af opskrivning ved salg	0	0
Årets nedskrivninger til dagsværdi	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>3.160.000</u>	<u>3.160.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>26.071.070</u>	<u>25.759.155</u>
<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i>		
Kostpris 1. januar	0	0
Årets tilgang	1.089.599	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.089.599</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	56.505	0
Afskrivninger 31. december	<u>56.505</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.033.094</u>	<u>0</u>

Noter

	2015	2014
6 Finansielle anlægsaktiver		
<i>Andre værdipapirer og kapitalandele</i>		
Kostpris 1. januar	12.309	12.308
Årets tilgang	6.095.250	1
Årets afgang	-6.107.559	0
Kostpris 31. december	0	12.309
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets reguleringer	0	0
Udbytte til moderselskabet	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	12.309
7 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	80.000	80.000
Anpartskapital 31. december	80.000	80.000
Overført resultat 1. januar	2.757.332	996.158
Overført ved fusion	0	509.496
Forslag til årets resultatfordeling	67.526	1.251.678
Overført resultat 31. december	2.824.858	2.757.332
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
Egenkapital 31. december	2.904.858	2.837.332
8 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	450.000	489.000
Regulering af udskudt skat i året	41.000	-39.000

Noter

491.000

450.000

Noter

	2015	2014
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	15.056.263	15.837.774
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1.684.000	1.465.660
Langfristet del	16.740.263	17.303.434
Afdrag der forfalder inden for 1 år	421.000	274.944
	17.161.263	17.578.378
Gæld til banker		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.283.239	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	528.000	921.570
Langfristet del	1.811.239	921.570
Afdrag der forfalder inden for 1 år	132.000	335.000
Kassekredit	388.899	468.181
	2.332.138	1.724.751
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	318.118	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	331.200	91.032
Langfristet del	649.318	91.032
Afdrag der forfalder inden for 1 år	82.800	39.645
	732.118	130.677

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med følgende selskaber; Dyrehaven Invest ApS og AFP Shipping & Trading ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 17.161, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 25.141.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med penge- og kreditinstitutter er stillet ejerpantebreve på i alt tkr. 10.188 i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 9.440.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets huslejeindtægter fratrukket årets driftsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Huslejeindtægter

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer, ejendomsskat og varmekøb m.m.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, og der foretages ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris med fradrag af nedskrivning. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen nedskrives i det omfang, udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Såfremt en pålidelig dagsværdi ikke kan opgøres så anvendes kostpris for de pågældende kapitalandele eller værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.