

# Dyrehaven Ejendomme ApS

CVR-nr. 33 87 88 42

Dyrehaven 18  
4220 Korsør

## Årsrapport 2022

(regnskabsperiode 1. januar 2022 - 31. december 2022)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
22. juni 2023

---

Anders Poulsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 22. juni 2023

I direktionen:

---

Anders Poulsen

*Direktør*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Dyrehaven Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Dyrehaven Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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.

Ballerup, den 22. juni 2023

**Lyngen Revision,  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 35 05 01 75**

Per Eriksen  
statsautoriseret revisor  
mne18500

# 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 Revision,  
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. Der henvises her til note 3 og 8 i årsregnskabet.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## 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	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.391.016</b>	<b>1.227.988</b>
Personaleomkostninger	1	-599.635	-611.728
Personaleomkostninger overført til aktiver	1	62.700	28.930
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	41.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.854.081</b>	<b>686.190</b>
Finansielle indtægter		1.461.348	1.226
Nedskrivning af finansielle aktiver		-764.833	0
Finansielle omkostninger		-451.003	-389.666
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.099.593</b>	<b>297.750</b>
Skat af årets resultat	2	-468.895	-33.202
<b>Årets resultat</b>		<b>1.630.698</b>	<b>264.548</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		1.630.698	264.548
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.630.698</b>	<b>264.548</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
Investeringsejendomme	3	20.164.705	32.009.447
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.164.705</b>	<b>32.009.447</b>
Andre tilgodehavender, langfristet		0	151.120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>151.120</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.164.705</b>	<b>32.160.567</b>
Tilgodehavende fra lejere		44.401	81.326
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.512.006	0
Andre tilgodehavender		105.890	50.612
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>1.662.297</b>	<b>131.938</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>927.297</b>	<b>242.320</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.589.594</b>	<b>374.258</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>22.754.299</b>	<b>32.534.825</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		10.170.106	8.539.408
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>10.250.106</b>	<b>8.619.408</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	868.000	1.491.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>868.000</b>	<b>1.491.000</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		8.113.521	15.070.714
Langfristet gæld til banker		1.297.052	1.385.862
Anden langfristet gæld		0	1.013.542
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.410.573</b>	<b>17.470.118</b>
Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	5	417.906	468.508
Bankgæld		0	28.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.478	101.538
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.429.579
Skyldig selskabsskat		1.091.882	59.202
Anden gæld		353.272	647.526
Periodeafgrænsningsposter		257.082	219.755
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.225.620</b>	<b>4.954.299</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.636.193</b>	<b>22.424.417</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.754.299</b>	<b>32.534.825</b>
Særlige poster	7		
Usikkerhed ved indregning eller måling	8		
Eventualforpligtelser og leasing	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	8.539.408	8.274.860
Årets resultat	1.630.698	264.548
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>10.170.106</u></b>	<b><u>8.539.408</u></b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	300.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	-300.000
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>10.250.106</u></b>	<b><u>8.619.408</u></b>

## Noter

	2022	2021
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	498.955	598.981
Pensioner	90.000	6.093
Omkostninger til social sikring	10.680	6.654
	<b>599.635</b>	<b>611.728</b>
Lønomsomkostninger aktiveret på tilgang investeringsejendomme	-62.700	-28.930
	<b>536.935</b>	<b>582.798</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	2	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	1.091.882	59.202
Regulering af udskudt skat	-623.000	-26.000
Underskud anvendt i sambeskatning	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	13	0
	<b>468.895</b>	<b>33.202</b>

## Noter

	2022	2021
<b>3 Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar	24.770.447	24.422.961
Årets tilgang	855.888	3.015.277
Årets afgang	-10.079.630	-2.667.791
Kostpris 31. december	15.546.705	24.770.447
Værdireguleringer 1. januar	7.239.000	8.290.000
Årets værdireguleringer	0	41.000
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	-2.621.000	-1.092.000
Værdireguleringer 31. december	4.618.000	7.239.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>20.164.705</b>	<b>32.009.447</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme, hvor der tages udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat for de enkelte ejendomme. Det forventede driftsresultat beregnes ud fra forventende lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger på de enkelte ejendomme. Afkastkravene for investeringsejendommene er fastsat på baggrund af en generel bedømmelse af markedsniveauet for lignende ejendomme i området.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen er markedsværdien for investeringsejendommene er anvendt følgende afkastkrav:

Højeste afkastkrav:	7,50 %
Laveste afkastkrav:	4,20 %
Gennemsnitligt afkastkrav:	6,05 %

### *Følsomhedsanalyse:*

En ændring i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i markedsværdien af ejendommene. Udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder som følge af bl.a. ændring af renteniveau, kan medføre et ændring til forrentningen af fast ejendom.

Nedenfor er anført, hvorledes markedsværdien af de samlede indregnede investeringsejendomme påvirkes, når afkastkravet for de enkelte investeringsejendomme henholdsvis stiger og falder med 0,5%-point:

Afkast i %	Regnskabsmæssig værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Ændret værdi af ejendoms- portefølje i t.kr.
+ 0,5%	18.571	-1.593
- 0,5%	22.075	1.910

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>4 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	1.491.000	1.517.000
Regulering af udskudt skat i året	-623.000	-26.000
	<u><b>868.000</b></u>	<u><b>1.491.000</b></u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	8.439.027	325.506	8.113.521	6.768.297
Langfristet gæld til banker	<u>1.389.452</u>	<u>92.400</u>	<u>1.297.052</u>	<u>927.452</u>
	<u><b>9.828.479</b></u>	<u><b>417.906</b></u>	<u><b>9.410.573</b></u>	<u><b>7.695.749</b></u>
Heraf indregnet amortisering	<u>-99.690</u>			

### 6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver vedrører forudbetalt husleje fra lejere i selskabets ejendomme.

### 7 Særlige poster

Årets resultat er positivt påvirket af regnskabsmæssig gevinst ved salg af investeringsejendomme indregnet under bruttofortjeneste i resultatopgørelsen på ca. 1 mio. kr. samt regnskabsmæssige gevinster på ca. 1,45 mio. kr. fra indfrielse af prioritetslån indregnet under finansielle indtægter i resultatopgørelsen.

Årets resultat er negativt påvirket af regnskabsmæssig nedskrivning af finansielle aktiver på samlet tkr. 764. Posten vedrører nedskrivning af udlån til to selskaber indregnet under posten "Andre tilgodehavender, langfristet" under finansielle anlægsaktiver i balancen. Ledelsen vurderer der er stor usikkerhed omkring tilbagebetalingen af udlånene grundet kapitalforholdene i de to selskaber, hvorfor udlånene regnskabsmæssigt er nedskrevet til kr. 0.

## Noter

### 8 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. 20.164.

Ledelsen vurderer på baggrund af et normaliseret driftsresultat for ejendommene på ca. tkr. 1.221 uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, og med anvendte individuelle afkastkrav på mellem ca. 4,20 - 7,50 % for de enkelte investeringsejendomme, og samlet set et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 6,05 % for ejendomsporteføljen, at værdien på ca. tkr. 20.164 er et korrekt udtryk for markedsværdien.

### 9 Eventualforpligtelser og leasing

#### *Eventualforpligtelser*

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med følgende selskaber; Dyrehaven Invest ApS og Turn1 ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 8.517 og for langfristet gæld til banker på t.kr. 1.389, er der givet realkreditpant på t.kr. 10.647 og udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.450 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 20.165.



# 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 nominel værdi.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

## Underskrivere

 	 
<b>Anders Finn Poulsen</b> 8d1363c0-a2f1-434d-a6eb-83d4e39631e3 22-06-2023 12:56	<b>Per Eriksen</b> 432856c6-2649-41c2-ac45-e855b5d07cf4 24-06-2023 09:42

## Dokumenter i transaktionen

2022 Årsrapport - Dyrehaven Ejendomme.pdf	Nærværende dokument
2022 Revisionsprotokol - Dyrehaven Ejendomme.pdf	
2022 Bilag til selvangivelsen - Dyrehaven Ejendomme.pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.