

Dyrehaven Ejendomme ApS

CVR-nr. 33 87 88 42

Servicevej 6
4220 Korsør

Årsrapport 2019

(regnskabsperiode 1. januar 2019 - 31. december 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
25. august 2020



Anders Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 25. august 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 25. august 2020

Lyngen Revisor,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 31 62 25 65

Per Eriksen
statsautoriseret revisor
mne18500

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dyrehaven Ejendomme ApS Servicevej 6 4220 Korsør
	CVR-nr.: 33 87 88 42
	Stiftet: 1. september 2011
	Hjemsted: Slagelse
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Poulsen
Revisor	Lyngen Revisor, 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 havde til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på værdien af ejendommen. Der henvises her til note 7 i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Moderselskabet Dyrehaven Invest ApS har afgivet en erklæring om støtte til Dyrehaven Ejendomme ApS ved at opretholde kreditfaciliteterne hos moderselskabet i regnskabsåret 2020.

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	2019	2018
Bruttofortjeneste		1.221.054	1.213.847
Personaleomkostninger	1	-153.708	-115.116
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-48.000	3.809.000
Driftsresultat		1.019.346	4.907.731
Finansielle indtægter		1.601	1.480
Finansielle omkostninger		-303.029	-345.238
Ordinært resultat før skat		717.918	4.563.973
Skat af årets resultat	2	-158.722	-1.005.196
Årets resultat		559.196	3.558.777
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		259.196	3.558.777
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		559.196	3.558.777

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2019	2018
Investeringsejendomme	3	32.354.417	32.323.979
Materielle anlægsaktiver		32.354.417	32.323.979
Anlægsaktiver		32.354.417	32.323.979
Tilgodehavende fra lejere		38.044	19.640
Andre tilgodehavender		90.157	96.412
Kortfristede tilgodehavender		128.201	116.052
Likvide beholdninger		306.217	2.128
Omsætningsaktiver		434.418	118.180
Aktiver i alt		32.788.835	32.442.159

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2019	2018
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.152.136	7.892.940
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	0
Egenkapital	4	8.532.136	7.972.940
Hensættelser til udskudt skat	5	1.622.000	1.614.000
Hensatte forpligtelser		1.622.000	1.614.000
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	6	14.975.308	15.433.410
Langfristet gæld til banker	6	1.000.721	1.184.955
Langfristede gældsforpligtelser		15.976.029	16.618.365
Gæld til realkreditinstitutter		450.000	435.000
Kortfristet gæld til banker		270.600	343.678
Leverandører af varer og tjenesteydelser		253.395	71.838
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.728.323	4.577.967
Skyldig selskabsskat		150.722	163.196
Anden gæld		626.337	558.849
Periodeafgrænsningsposter		179.293	86.326
Kortfristede gældsforpligtelser		6.658.670	6.236.854
Gældsforpligtelser		22.634.699	22.855.219
Passiver i alt		32.788.835	32.442.159
Usikkerhed ved indregning eller måling	7		
Eventualforpligtelser og leasing	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	145.000	114.000
Pensioner	6.000	0
Omkostninger til social sikring	2.708	1.116
	<u>153.708</u>	<u>115.116</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	150.722	163.196
Regulering af udskudt skat	8.000	842.000
Underskud anvendt i sambeskatning	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>158.722</u>	<u>1.005.196</u>

Noter

	2019	2018
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	23.985.979	23.817.468
Årets tilgang	78.438	168.511
Kostpris 31. december	24.064.417	23.985.979
Værdireguleringer 1. januar	8.338.000	4.529.000
Årets værdireguleringer	-48.000	3.809.000
Værdireguleringer 31. december	8.290.000	8.338.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	32.354.417	32.323.979

Værdiansættelsen af investeringsejendommen til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme. Ved fastsættelsen af det forventede afkast for investeringsejendommene 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:	7,2 %
Laveste afkastkrav:	4,0 %
Gennemsnitligt afkastkrav:	5,7 %

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%	29.707	-2.647
- 0,5%	35.528	3.174

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
4 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	80.000	80.000
Anpartskapital 31. december	80.000	80.000
Overført resultat 1. januar	7.892.940	4.334.163
Forslag til årets resultatfordeling	259.196	3.558.777
Overført resultat 31. december	8.152.136	7.892.940
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	300.000	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	300.000	0
Egenkapital 31. december	8.532.136	7.972.940
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
5 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	1.614.000	772.000
Regulering af udskudt skat i året	8.000	842.000
	1.622.000	1.614.000

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	15.425.308	450.000	14.975.308	13.125.308
banker	<u>1.271.321</u>	<u>270.600</u>	<u>1.000.721</u>	<u>-81.679</u>
	<u>16.696.629</u>	<u>720.600</u>	<u>15.976.029</u>	<u>13.043.629</u>

7 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.

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på ca. tkr. 32.354.

Ledelsen vurderer på baggrund af et normaliseret driftsresultat for ejendommene på ca. tkr. 1.840 uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, og med anvendte individuelle afkastkrav på mellem 4,0 - 7,2 % for de enkelte investeringsejendomme, og samlet set et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 5,7% for ejendomsporteføljen, at værdien på ca. tkr. 32.354 er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Noter

8 Eventualforpligtelser og leasing

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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 15.425, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 19.712, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 32.354.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med penge- og kreditinstitutter er stillet ejerpantebreve på i alt tkr. 150 i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 878.

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 proventuet 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.