

Dyrendal Ejendomme ApS

Tokkerodvej 28

5462 Morud

CVR-nummer 33884133

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. marts 2019

Michael Dyrendal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Dyrendal Ejendomme ApS
Tokkerodvej 28
5462 Morud

Hjemstedskommune:

CVR-nummer: 33884133

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Direktion

Michael Dyrendal
Steffen Dyrendal

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Dyrendal Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, 28. februar 2019

Direktionen:

Michael Dyrendal

Steffen Dyrendal

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Dyrendal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dyrendal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, 28. februar 2019

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at erhverve, udleje og sælge fast ejendom samt andet dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Alle investeringsejendomme er udlejede ved regnskabsårets udgang.

Investeringsejendommene værdiansættes ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Investeringsejendommernes samlede bogførte værdi udgør DKK 7 mio. ved regnskabsårets udgang. Der er i regnskabsåret foretaget en positiv værdiregulering på TDKK 317.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig betydning for vurderingen af selskabets forhold.

		2017/18	2016/17
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	381.967	335
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	317.043	169
	Resultat før finansielle poster	699.010	504
1	Finansielle omkostninger	-112.770	-171
	Resultat før skat	586.240	333
2	Skat af årets resultat	-124.811	-90
	Årets resultat	461.429	244
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	461.429	244
	Resultatdisponering i alt	461.429	244
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
4	Investeringsejendomme	7.064.623	6.081
	Materielle anlægsaktiver	7.064.623	6.081
	Anlægsaktiver i alt	7.064.623	6.081
	Periodeafgrænsningsposter	0	8
	Tilgodehavender	0	8
	Likvide beholdninger	300.313	87
	Omsætningsaktiver i alt	300.313	95
	Aktiver i alt	7.364.936	6.177

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	1.330.774	869
5	Egenkapital i alt	1.410.774	949
	Hensættelser til udskudt skat	307.485	226
	Hensatte forpligtelser	307.485	226
	Gæld til realkreditinstitutter	344.465	363
	Kreditinstitutter	0	773
	Andre pengekreditorer	2.008.480	889
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.681.967	2.701
6	Langfristede gældsforpligtelser	5.034.912	4.726
	Gæld til realkreditinstitutter	19.000	19
	Kreditinstitutter	0	57
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	318.374	15
	Selskabsskat	43.326	18
	Anden gæld	231.065	167
	Kortfristede gældsforpligtelser	611.765	275
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	5.954.162	5.227
	Passiver i alt	7.364.936	6.177
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017/18	2016/17
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	53.062	53
Andre finansielle omkostninger	59.707	117
Finansielle omkostninger i alt	112.770	171
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	43.326	18
Regulering af udskudt skat	81.485	72
Skat af årets resultat i alt	124.811	90
3		
Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede udover direktionen.		

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	5.295.172	5.283
Tilgang i årets løb	666.110	13
Kostpris 30. september	<u>5.961.282</u>	<u>5.295</u>
Dagsværdiregulering 1. oktober	786.298	617
Årets dagsværdiregulering	317.043	169
Dagsværdireguleringer 30. september	<u>1.103.341</u>	<u>786</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>7.064.623</u>	<u>6.081</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 5 ejendomme beliggende i Odense, Vissenbjerg, Morud og Veflinge med 5 boligejemål på i alt 543 m² og 2 erhvervslejemål på i alt 101 m². Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Blandet bolig- og erhvervsjendom beliggende i Odense 7 %
- Boligejendom beliggende i Odense 6 %
- Boligejendom beliggende i Vissenbjerg 6 %
- Boligejendom beliggende i Morud 6 %
- Boligejendom beliggende i Veflinge 7,5 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,6 % pr. 30. september 2018 (6,5 % pr. 30. september 2017).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med DKK 0,5 mio.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Alle ejendomme forudsættes fuldt udlejede på sædvanlige lejekontrakter for bolig- og erhvervslejemål. Alle ejendomme er fuldt udlejede pr. 30. september 2018.
- Det forudsættes ingen tomgang i lejemålene.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.833 DKK/m².

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved vurderingen af ejendommene.

Noter	2017/18	2016/17	
	DKK	1.000 DKK	
5 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi-	resultat	
	tal		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	869	949
Årets resultat	0	461	461
Egenkapital ultimo	80	1.331	1.411

6 Langfristede gældsforpligtelser

Der er ikke aftalt afdragsvilkår for andre pengekreditorer og gæld til tilknyttede virksomheder.

Andel af gældsforpligtelser til realkreditinstitutter der forfalder efter 5 år

252.389	841
---------	-----

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet MS Dyrendal Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 363, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 1.168.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 1.200, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 3.168.

Til sikkerhed for en af kapitalejernes bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 250, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 842. Sikkerhedsstillelsen er i strid med selskabslovens § 210.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra såvel boliglejemål som erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme (herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse), administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.