

## Dyrendal Ejendomme ApS

Tokkerodvej 28, 5462 Morud

CVR-nr. 33 88 41 33

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2016 til 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 28/12 2017



Michael Dyrendal  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Dyrendal Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, den 17. december 2017

**Direktion**

  
Michael Dyrendal

  
Steffen Dyrendal

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Dyrendal Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Dyrendal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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, den 17. december 2017

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 25 76 91



Jeppe Pedersen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet

Dyrendal Ejendomme ApS  
Tokkerodvej 28  
5462 Morud

CVR-nr.: 33 88 41 33

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Stiftet: 12. september 2011

Hjemsted: Nordfyns kommune

Direktion

Michael Dyrendal  
Steffen Dyrendal

Revisor

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, opføre, udleje og sælge fast ejendom samt andet dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 243.670, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 949.345.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>335.083</b>	<b>237</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>335.083</b>	<b>237</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>168.984</u>	<u>47</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>504.067</b>	<b>284</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-170.621</u>	<u>-144</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>333.446</b>	<b>140</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-89.776</u>	<u>2</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>243.670</u></b>	<b><u>142</u></b>
Overført resultat		<u>243.670</u>	<u>142</u>
		<b><u>243.670</u></b>	<b><u>142</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	6.081.470	5.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.081.470</u>	<u>5.900</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.081.470</u>	<u>5.900</u>
Andre tilgodehavender		0	227
Periodeafgrænsningsposter		8.041	11
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.041</u>	<u>238</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>87.156</u>	<u>376</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>95.197</u>	<u>614</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>6.176.667</u></u>	<u><u>6.514</u></u>



## Balance 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		869.345	626
<b>Egenkapital</b>		<b>949.345</b>	<b>706</b>
Hensættelse til udskudt skat		226.000	154
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>226.000</b>	<b>154</b>
Banker		772.727	0
Gæld til realkreditinstitutter		363.166	1.927
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.135.893</b>	<b>1.927</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	75.924	18
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	44
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.701.128	2.636
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		888.804	881
Selskabsskat		17.776	11
Anden gæld		13.747	8
Deposita		153.050	129
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.865.429</b>	<b>3.727</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.001.322</b>	<b>5.654</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.176.667</b>	<b>6.514</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	80.000	625.675	705.675
Årets resultat	0	243.670	243.670
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>869.345</b>	<b>949.345</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	53.432	25
Andre finansielle omkostninger	<u>117.189</u>	<u>119</u>
	<b><u>170.621</u></b>	<b><u>144</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	17.776	11
Årets udskudte skat	<u>72.000</u>	<u>-13</u>
	<b><u>89.776</u></b>	<b><u>-2</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
Kostpris 1. oktober		5.282.672
Tilgang i årets løb		<u>12.500</u>
Kostpris 30. september		<u>5.295.172</u>
Værdireguleringer 1. oktober		617.314
Valutakursregulering		<u>168.984</u>
Værdireguleringer 30. september		<u>786.298</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b><u>6.081.470</u></b>

## Noter til årsrapporten

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejendomme hvoraf 110 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 455 som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Odense, morud og Vissenbjerg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 5-6%
- Erhvervslejemål beliggende i Odense 8%
- Boligejendomme beliggende i Vissenbjerg 6%
- Boligejendomme beliggende i Morud 6%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,5% pr. 30.09.2017 (6% pr. 30.09.2016)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt i intervallet 6% - 7%. Det kan opgøres til 6-7%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,00	6,50	7,00
Dagsværdi	6.583.614	6.081.470	5.643.098
Ændring i dagsværdi	502.144	0	-438.372

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	0	829.727	57.000	556.726
Gæld til realkreditinstitutter	1.945.253	382.090	18.924	284.112
	<b>1.945.253</b>	<b>1.211.817</b>	<b>75.924</b>	<b>840.838</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MS Dyrendal Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 382, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 6.081.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.450 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.450 til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dyrendal Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

### Balancen

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftafkast og et individuelt fastsat forretningskrav. Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 6,5 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen..

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.