

Dyrendal Ejendomme ApS

Skovgårdsparken 1

5462 Morud

CVR-nummer 33884133

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. februar 2022

Michael Dyrendal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Dyrendal Ejendomme ApS
Skovgårdsparken 1
5462 Morud

Hjemstedskommune: Nordfyns
CVR-nummer: 33884133
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, 24. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, 24. februar 2022

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 TDKK 15.516 ved regnskabsårets udgang. Der er i regnskabsåret foretaget en negativ værdiregulering på TDKK 52.

Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	781.567	488
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-51.750	-210
	Resultat før finansielle poster	729.817	278
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-161.154	0
1	Finansielle omkostninger	-361.117	-132
	Resultat før skat	207.547	145
2	Skat af årets resultat	-88.278	-32
	Årets resultat	119.269	113
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	119.269	113
	Resultatdisponering i alt	119.269	113

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
3	Investeringsejendomme	15.516.000	11.382
	Materielle anlægsaktiver	15.516.000	11.382
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.838.846	0
	Finansielle anlægsaktiver	3.838.846	0
	Anlægsaktiver i alt	19.354.846	11.382
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	200.000	0
	Andre tilgodehavender	27.957	71
	Periodeafgrænsningsposter	11.919	0
	Tilgodehavender	239.876	71
	Likvide beholdninger	2.720.276	1.832
	Omsætningsaktiver i alt	2.960.152	1.902
	Aktiver i alt	22.314.998	13.284

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	1.338.147	1.219
	Egenkapital i alt	1.418.147	1.299
	Hensættelser til udskudt skat	194.219	172
	Hensatte forpligtelser	194.219	172
	Gæld til realkreditinstitutter	9.603.776	4.948
	Andre pengekreditorer	3.800.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.498.783	2.974
5	Langfristede gældsforpligtelser	16.902.559	7.923
	Gæld til realkreditinstitutter	378.083	204
	Kreditinstitutter	0	6
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	214
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	65.780	69
	Anden gæld	673.972	284
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.667.239	3.115
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.800.073	3.891
	Gældsforpligtelser i alt	20.702.632	11.814
	Passiver i alt	22.314.998	13.284
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	80	1.219	1.299
Årets resultat	0	119	119
Egenkapital ultimo	80	1.338	1.418

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
1		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	65.699	58
Andre finansielle omkostninger	295.417	74
Finansielle omkostninger i alt	361.117	132
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	65.780	69
Regulering af udskudt skat	22.498	-37
Skat af årets resultat i alt	88.278	32
3		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	10.896.870	7.358
Tilgang i årets løb	4.185.603	3.539
Kostpris 30. september	15.082.473	10.897
Dagsværdiregulering 1. oktober	485.277	695
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-51.750	-210
Dagsværdireguleringer 30. september	433.527	485
Investeringsejendomme i alt	15.516.000	11.382

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved vurderingen af investeringsejendommene. Fastsættelsen af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi TDKK 15.516 er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 30. september 2021, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommene skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte værdi.

Selskabets investeringsejendomme består af 9 ejendomme beliggende i Odense, Vissenbjerg, Morud, Aarup, Veflinge og Middelfart med 11 boliglejemål og 2 erhvervslejemål på i alt 1.337 m². Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK

Investerings ejendomme (fortsat)

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervs ejendomme beliggende i Odense 5,5 %
- Boligejendom beliggende i Vissenbjerg 6 %
- Boligejendomme beliggende i Morud 6 %
- Boligejendom beliggende i Aarup 6 %
- Boligejendom beliggende i Veflinge 7,5 %
- Bolig- og erhvervs ejendom beliggende i Middelfart 6,5 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,0 % pr. 30. september 2021 (5,8 % pr. 30. september 2020).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdien med DKK 1,2 mio. En formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med DKK 1,4 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 2021.
- Det forudsættes ingen tomgang i lejemålene.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>11.241.175</u>	<u>4.210</u>
--	-------------------	--------------

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet MS Dyrendal Holding ApS og datterselskabet Fyns Ejendomsinvest 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.

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 10.261, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør TDKK 15.516.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerantebreve på i alt TDKK 1.596, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør TDKK 4.590.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

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.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens 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

Alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

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

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steffen Dyrendal

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-124819369540

IP: 185.125.xxx.xxx

2022-02-24 07:09:49 UTC

NEM ID 

Michael Poyser Dyrendal

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-047709443757

IP: 185.125.xxx.xxx

2022-02-24 18:47:05 UTC

NEM ID 

Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:67057109

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-02-24 21:07:41 UTC

NEM ID 

Michael Poyser Dyrendal

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-047709443757

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-02-24 21:14:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 15TEE-PYF1J-J5WEK-UJSMY-3NFNG-57NFH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>