

## **Dyrendal Ejendomme ApS**

**Skovgårdsparken 1**

**5462 Morud**

**CVR-nummer 33884133**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 20/2 2023

---

Michael Dyrendal  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2021 - 30. september 2022

### 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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, 20. februar 2023

### 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 2021 - 30. september 2022 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, 20. februar 2023

### 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 15.106 ved regnskabsårets udgang.

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	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>845.386</b>	<b>782</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	331.437	-52
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.176.823</b>	<b>730</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-92.391	-161
2	Finansielle indtægter	13.593	0
3	Finansielle omkostninger	-449.144	-361
	<b>Resultat før skat</b>	<b>648.881</b>	<b>208</b>
4	Skat af årets resultat	-148.209	-88
	<b>Årets resultat</b>	<b>500.672</b>	<b>119</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	500.672	119
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>500.672</b>	<b>119</b>
5	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. september</b>		
6	Investeringsejendomme	15.106.000	15.516
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.106.000</b>	<b>15.516</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.746.455	3.839
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3.746.455</b>	<b>3.839</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.852.455</b>	<b>19.355</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.352.712	200
	Andre tilgodehavender	43.079	28
	Periodeafgrænsningsposter	37.964	12
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.433.756</b>	<b>240</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.799.752</b>	<b>2.720</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.233.507</b>	<b>2.960</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.085.962</b>	<b>22.315</b>



Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	1.838.819	1.338
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.918.819</b>	<b>1.418</b>
	Hensættelser til udskudt skat	217.754	194
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>217.754</b>	<b>194</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	8.524.621	9.604
	Andre pengekreditorer	3.961.600	3.800
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.623.559	3.499
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.109.780</b>	<b>16.903</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	346.052	378
	Deposita og forudbetalt leje	424.700	378
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	124.674	66
	Anden gæld	200.000	296
	Periodeafgrænsningsposter	8.600	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.720.583	2.667
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.839.609</b>	<b>3.800</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.949.389</b>	<b>20.703</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.085.962</b>	<b>22.315</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	80	1.338	1.418
Årets resultat	0	501	501
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>1.839</b>	<b>1.919</b>

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-357.152	-52
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	688.589	0
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>331.437</b>	<b>-52</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	13.593	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>13.593</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	70.997	66
Andre finansielle omkostninger	378.147	295
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>449.144</b>	<b>361</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	124.674	66
Regulering af udskudt skat	23.535	22
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>148.209</b>	<b>88</b>
<b>5 Antal beskæftigede</b>		

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede udover direktionen.

	2021/22	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	15.082.473	10.897
Tilgang i årets løb	1.023.877	4.186
Afgang i årets løb	-1.396.460	0
Kostpris 30. september	<u>14.709.890</u>	<u>15.082</u>
Dagsværdiregulering 1. oktober	433.527	485
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	319.735	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-357.152	-52
Dagsværdireguleringer 30. september	<u>396.110</u>	<u>434</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>15.106.000</u></b>	<b><u>15.516</u></b>

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 DKK 15.106 er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 30. september 2022, 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 8 ejendomme beliggende i Odense, Vissenbjerg, Morud, Aarup, Veflinge og Middelfart med 10 boliglejemål og 2 erhvervslejemål på i alt 1.302 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervslejemål beliggende i Odense 5,5 – 6,5 %
- Boligejendom beliggende i Vissenbjerg 5 %
- Boligejendomme beliggende i Morud 6 %
- Boligejendom beliggende i Aarup 6 %
- Boligejendom beliggende i Veflinge 7,5 %
- Bolig- og erhvervslejemål beliggende i Middelfart 7,5 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,5 % pr. 30. september 2022 (6,0 % pr. 30. september 2021).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdien med DKK 1,1 mio. En formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med DKK 1,2 mio.

	2021/22	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK

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 2022.
- Det forudsættes ingen tomgang i lejemålene.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.365.428	11.241
--	------------	--------

## 8 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 9.124, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 15.106.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.200, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 3.602.

Til sikkerhed for mellemværende med Andre penge kreditorer er der afgivet pant i kapitalandele i Fyns Ejendomsinvest ApS, der pr. 30. september 2022 har en samlet regnskabsmæssig værdi på TDKK 3.746.

## 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

#### Lejeindtægter

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

Øvrig omsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.