

## **Dyrendal Ejendomme ApS**

**Tokkerodvej 28**

**5462 Morud**

**CVR-nummer 33884133**

### **Årsrapport**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 25. februar 2020

---

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
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Dyrendal Ejendomme ApS  
Tokkerodvej 28  
5462 Morud

Hjemstedskommune: Nordfyns  
CVR-nummer: 33884133  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### 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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, 18. februar 2020

**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 2018 - 30. september 2019 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, 18. februar 2020

### 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 8.053 ved regnskabsårets udgang. Der er i regnskabsåret foretaget en negativ værdiregulering på TDKK 408.

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	<b>Resultatopgørelse</b>	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>211.186</b>	<b>382</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-408.250	317
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-197.064</b>	<b>699</b>
1	Finansielle omkostninger	-115.005	-113
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-312.069</b>	<b>586</b>
2	Skat af årets resultat	86.702	-125
	<b>Årets resultat</b>	<b>-225.367</b>	<b>461</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-225.367	461
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-225.367</b>	<b>461</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. september</b>		
4	Investeringsejendomme	8.052.833	7.065
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.052.833</b>	<b>7.065</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.052.833</b>	<b>7.065</b>
	Andre tilgodehavender	25.447	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>25.447</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>67.980</b>	<b>300</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>93.427</b>	<b>300</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.146.260</b>	<b>7.365</b>



Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	1.105.407	1.331
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.185.407</b>	<b>1.411</b>
	Hensættelser til udskudt skat	208.630	307
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>208.630</b>	<b>307</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.126.179	344
	Andre pengekreditorer	0	350
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.878.774	2.682
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.004.953</b>	<b>3.376</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	49.500	19
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	249.198	318
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	12.153	0
	Selskabsskat	0	43
	Anden gæld	229.607	231
7	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.206.812	1.658
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.747.270</b>	<b>2.270</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.752.223</b>	<b>5.647</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.146.260</b>	<b>7.365</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	52.548	53
	Andre finansielle omkostninger	62.457	60
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>115.005</b>	<b>113</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	12.153	43
	Regulering af udskudt skat	-98.855	81
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-86.702</b>	<b>125</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede udover direktionen.		
<b>4</b>	<b>Investeringsjendomme</b>		
	Kostpris 1. oktober	5.961.282	5.295
	Tilgang i årets løb	1.396.460	666
	Kostpris 30. september	7.357.742	5.961
	Dagsværdiregulering 1. oktober	1.103.341	786
	Årets dagsværdiregulering	-408.250	317
	Dagsværdireguleringer 30. september	695.091	1.103
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>8.052.833</b>	<b>7.065</b>

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved vurderingen af investeringsjendommene. Fastsættelsen af dagsværdi af investeringsjendommene 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 8.053 er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 30. september 2019, 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 investeringsjendomme består af 6 ejendomme beliggende i Odense, Vissenbjerg, Morud og Veflinge med 6 boliglejemål på i alt 631 m<sup>2</sup> og 1 erhvervslejemål på i alt 110 m<sup>2</sup>. Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Blandet bolig- og erhvervsjendom beliggende i Odense 6,5 %
- 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 6,5 % pr. 30. september 2019 (6,6 % pr. 30. september 2018).

Ved en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdien med DKK 0,6 mio. En formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med DKK 0,7 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 2019.
- Det forudsættes ingen tomgang i lejemålene.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.868 DKK/m<sup>2</sup>.

5	Egenkapital	Virksom- hedskapital 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
	Saldo primo	80	1.331	1.411
	Årets resultat	0	-225	-225
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>1.105</b>	<b>1.185</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Der er ikke aftalt afdragsvilkår for gæld til tilknyttede virksomheder.

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	940.838	252
--	---------	-----

## 7 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Der er ikke aftalt afdragsvilkår for gæld til selskabsdeltagere og ledelse.

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

---

**8 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.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.194, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør TDKK 4.162.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 1.596, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør TDKK 4.162.

## 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.

#### 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

#### 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.

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.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### 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.

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.