

Ejendomsselskabet Dyrmosé ApS

c/o Torben Dyrmosé
Rosenholmvej 38, Tjørring
7400 Herning

CVR-nr. 39968789

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. februar 2024

Torben Dyrmosé
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Dyrmose 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjørring, den 22. februar 2024

Direktion

Torben Dyrmose

Ejendomsselskabet Dyrmosé ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Dyrmosé ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dyrmosé ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Holstebro, den 22. februar 2024

Klar Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 35827943

Henrik Lund
Statsautoriseret revisor
mne31447

Ejendomsselskabet Dyrrose ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Dyrrose ApS c/o Torben Dyrrose Rosenholmvej 38, Tjørring 7400 Herning
CVR-nr.	39968789
Stiftelsesdato	17. oktober 2018
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Torben Dyrrose
Revisor	Klar Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Nupark 51 7500 Holstebro
CVR-nr.	35827943

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i og udleje beboelsesejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. 382.446, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 9.352.619, og en egenkapital på kr. 1.549.302.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dyrmose ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Ved beregning af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 5,25%.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitut.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		371.724	287.763
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		209.708	-37.473
Driftsresultat		581.432	250.290
Andre finansielle indtægter	1	196.827	276.701
Finansielle omkostninger		-310.507	-205.955
Resultat før skat		467.752	321.036
Skat af årets resultat		-85.306	-70.627
Årets resultat		382.446	250.409
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		382.446	250.409
Resultatdisponering		382.446	250.409

Ejendomsselskabet Dyrmosø ApS

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	9.190.000	7.990.000
Materielle anlægsaktiver		9.190.000	7.990.000
Anlægsaktiver		9.190.000	7.990.000
Likvide beholdninger		162.619	118.388
Omsætningsaktiver		162.619	118.388
Aktiver		9.352.619	8.108.388

Ejendomsselskabet Dyrmose ApS

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.499.302	1.116.856
Egenkapital		1.549.302	1.166.856
Hensættelser til udskudt skat		400.316	315.010
Hensatte forpligtelser		400.316	315.010
Gæld til kreditinstitutter		5.098.194	4.357.781
Deposita		188.772	199.312
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.286.966	4.557.093
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		114.000	156.932
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.875	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.546	40.407
Anden gæld		1.984.614	1.872.090
Kortfristede gældsforpligtelser		2.116.035	2.069.429
Gældsforpligtelser		7.403.001	6.626.522
Passiver		9.352.619	8.108.388
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Antal ansatte	6		

Ejendomsselskabet Dyrmosø ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	1.116.856	1.166.856
Årets resultat		382.446	382.446
Egenkapital 30. september 2023	50.000	1.499.302	1.549.302

Noter

	2022/23	2021/22	
1. Andre finansielle indtægter			
Renteindtægt, bank	38	0	
Kursgevinst, lån	196.789	276.701	
	<u>196.827</u>	<u>276.701</u>	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	6.687.535	6.650.062	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	990.292	37.473	
Kostpris ultimo	<u>7.677.827</u>	<u>6.687.535</u>	
Dagsværdireguleringer primo	1.302.465	1.339.938	
Årets reguleringer	209.708	-37.473	
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>1.512.173</u>	<u>1.302.465</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.190.000</u>	<u>7.990.000</u>	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.098.194	114.000	4.721.930
Deposita	188.772	0	188.772
	<u>5.286.966</u>	<u>114.000</u>	<u>4.910.702</u>
4. Eventualforpligtelser			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger			
Selskabet har udstedt pantebrev for i alt t. kr. 5.716 i selskabets grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebrev for t. kr. 5.666 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, mens ejerpantebrev for t. kr. 50 er deponeret til sikkerhed for ejerforening. Bogført værdi af ejendommene udgør t. kr. 9.190.			
6. Antal ansatte			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>	