

Dybvad Ejendomme ApS

Gammelbyvej 33, 7323 Give
CVR-nr. 40 32 17 48

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.11.21

Finn Dybvad
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Dybvad Ejendomme ApS
Gammelbyvej 33
7323 Give

Hjemsted: Give
CVR-nr.: 40 32 17 48
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Rasmus Dybvad
Casper Dybvad
Finn Dybvad

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 for Dybvad Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 23. november 2021

Direktionen

Rasmus Dybvad

Casper Dybvad

Finn Dybvad

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Dybvad Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dybvad Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 23. november 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30183

Erik Guldbrandt Henningsen
Reg. revisor
MNE-nr. mne537

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at besidde og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.20 - 30.06.21 udviser et resultat på DKK 23.371 mod DKK -2.185 for tiden 06.03.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 96.186.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

		2020/21	06.03.19
Note		DKK	DKK
	Bruttofortjeneste	136.356	129.077
	Finansielle omkostninger	-106.407	-131.896
	Resultat før skat	29.949	-2.819
1	Skat af årets resultat	-6.578	634
	Årets resultat	23.371	-2.185
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	23.371	-2.185
	I alt	23.371	-2.185

AKTIVER		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	3.461.655	2.446.860
2	Materielle anlægsaktiver i alt	3.461.655	2.446.860
	Anlægsaktiver i alt	3.461.655	2.446.860
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.000	4.502
	Udskudt skatteaktiv	4.242	5.650
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.411
	Tilgodehavender i alt	11.242	16.563
	Likvide beholdninger	4.580	83.126
	Omsætningsaktiver i alt	15.822	99.689
	Aktiver i alt	3.477.477	2.546.549

PASSIVER		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	75.000	75.000
	Overført resultat	21.186	-2.185
	Egenkapital i alt	96.186	72.815
3	Gæld til kreditinstitutter	1.620.256	1.308.984
3	Selskabsskat	9.196	5.016
3	Anden gæld	928.676	1.000.676
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.558.128	2.314.676
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	78.400	60.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.959	40.533
	Deposita	48.900	48.900
	Selskabsskat	990	0
	Anden gæld	678.914	9.625
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	823.163	159.058
	Gældsforpligtelser i alt	3.381.291	2.473.734
	Passiver i alt	3.477.477	2.546.549

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 06.03.19 - 30.06.20			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	75.000	0	75.000
Forslag til resultatdisponering	0	-2.185	-2.185
Saldo pr. 30.06.20	75.000	-2.185	72.815
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21			
Saldo pr. 01.07.20	75.000	-2.185	72.815
Forslag til resultatdisponering	0	23.371	23.371
Saldo pr. 30.06.21	75.000	21.186	96.186

	06.03.19
2020/21	30.06.20
DKK	DKK

1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	5.170	5.016
Årets regulering af udskudt skat	1.408	-5.650
I alt	6.578	-634

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.20	2.446.860
Tilgang i året	1.014.795
Kostpris pr. 30.06.21	3.461.655
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	3.461.655

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.21	Gæld i alt 30.06.20
Gæld til kreditinstitutter	78.400	1.286.600	1.698.656	1.368.984
Selskabsskat	0	0	9.196	5.016
Anden gæld	0	0	928.676	1.000.676
I alt	78.400	1.286.600	2.636.528	2.374.676

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.21	3.461.655	3.461.655

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 120 og et afkastkrav i intervallet 5% til 5,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en beliggenhed i Give. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål.

Investeringssejendomme som er anskaffet i regnskabsåret, vurderes anskaffelsessummen at være lig dagsværdien.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.21.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.378, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.462.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.