

Dyrup Byggeanpartsselskab
CVR-nr. 87460312
Vibekevej 16
5250 Odense SV

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2016

Dirigent

Navn: Jens Haldborg Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	10
Balance pr. 30.06.2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dyrup Byggeanpartsselskab
Vibekevej 16
5250 Odense SV

CVR-nr.: 87460312

Stiftet: 11.12.1978

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Jens Haldborg Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Dyrup Byggeanpartsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.11.2016

Direktion

Jens Haldborg Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dyrup Byggeanpartsselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dyrup Byggeanpartsselskab for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at selskabet i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, har ydet et lån til selskabets ledelse og ultimative ejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 30.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter investering i og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.956 t.kr. mod 1.942 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 923 t.kr. mod 327 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets resultat er forbedret i forhold til sidste år. Selskabets resultat er i dette regnskabsår påvirket i positiv retning grundet ingen større renoveringsarbejde.

Ledelsens fokus er fremadrettet at optimere ejendommenes drift samt optimering af selskabets likviditetsforhold.

Ejendommenes gennemsnitlige afkastkrav er på 5,98 %, og ligger på samme niveau som tidligere år, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er realistisk under hensyntagen til ejendommenes beliggenheder samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Selskabet har i regnskabsåret afdraget ekstraordinært på et lån, samt solgt en ejerlejlighed. Lejligheden blev solgt med en mindre positiv avance.

Det er ledelsens forventning, at likviditeten i selskabet i året 2016/17 vil være på et niveau, hvor det vil være muligt under normale omstændigheder at indfri selskabets forventninger. Dette blandt andet som følge af stigningen i indtægtsgrundlag samt det fortsatte lave renteniveau.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 3 for uddybning heraf.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil kunne forbedre sit nuværende aktivitets- samt likviditetsniveau med et dermed følgende positivt driftsresultat.

Begivenheder efter balancedagen

Fra balancedagen og frem til i dag er der ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
---	---------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdien. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.956.335	1.942.405
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(133.770)	127.470
Personaleomkostninger	1	(1.638.186)	(1.389.009)
Af- og nedskrivninger		(58.450)	11.442
Andre driftsomkostninger		(9.256)	0
Driftsresultat		1.116.673	692.308
Andre finansielle indtægter		5.661	1.322
Andre finansielle omkostninger		(396.534)	(605.741)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		725.800	87.889
Skat af ordinært resultat	2	197.386	239.573
Årets resultat		923.186	327.462
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		923.186	327.462
		923.186	327.462

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		55.595.502	56.752.002
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>126.990</u>	<u>185.440</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>55.722.492</u>	<u>56.937.442</u>
 Anlægsaktiver		 <u>55.722.492</u>	 <u>56.937.442</u>
 Fremstillede varer og handelsvarer		 <u>40.000</u>	 <u>40.000</u>
Varebeholdninger		<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 4.770	 47.634
Andre tilgodehavender		0	6.273
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	112.378
Periodeafgrænsningsposter		<u>73.760</u>	<u>46.091</u>
Tilgodehavender		<u>78.530</u>	<u>212.376</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>118.530</u>	 <u>252.376</u>
 Aktiver		 <u><u>55.841.022</u></u>	 <u><u>57.189.818</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		11.469.564	10.546.378
Egenkapital		11.669.564	10.746.378
Udskudt skat		5.457.821	5.655.207
Hensatte forpligtelser		5.457.821	5.655.207
Gæld til realkreditinstitutter		29.114.256	29.758.702
Deposita		999.127	1.212.902
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	7.561.706	7.594.902
Langfristede gældsforpligtelser	6	37.675.089	38.566.506
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	201.223	122.450
Bankgæld		407.843	1.747.631
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.279	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	36.082
Anden gæld		366.203	315.564
Kortfristede gældsforpligtelser		1.038.548	2.221.727
Gældsforpligtelser		38.713.637	40.788.233
Passiver		55.841.022	57.189.818
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	10.546.378	10.746.378
Årets resultat	0	923.186	923.186
Egenkapital ultimo	200.000	11.469.564	11.669.564

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	1.395.954	1.063.721
Pensioner	128.378	149.797
Andre omkostninger til social sikring	12.812	13.685
Andre personaleomkostninger	101.042	161.806
	<u>1.638.186</u>	<u>1.389.009</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(197.386)	(13.166)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(226.407)
	<u>(197.386)</u>	<u>(239.573)</u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	31.256.540	976.693
Tilgange	42.500	0
Afgange	(465.317)	0
Kostpris ultimo	<u>30.833.723</u>	<u>976.693</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(791.253)
Årets afskrivninger	0	(58.450)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(849.703)</u>
Dagsværdireguleringer primo	25.495.462	0
Årets dagsværdireguleringer	22.000	0
Tilbageførsel ved afgange	(755.683)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>24.761.779</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>55.595.502</u>	<u>126.990</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Noter

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,98%
Højeste afkastprocent	8,00%
Laveste afkastprocent	5,00%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering efter skat kr.
6,50%	51.090.425	55.596.000	(3.514.348)
6,25%	53.134.042	55.596.000	(1.920.327)
5,98%	55.596.000	55.596.000	0
5,75%	57.754.394	55.596.000	1.683.547
5,50%	60.379.593	55.596.000	3.731.203

4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der har i indeværende regnskabsår været et ulovligt lån til selskabsdeltager, som er indfriet via lønudbetaling. Lånet blev forrentet efter de lovkrævede satser herom.

5. Gæld til tilknyttede virksomheder

Af selskabets langfristede gæld til tilknyttede virksomheder på 7,5 mio. kr. er der afgivet tilbagetrædelseserklæring over for Nykredit. Gælden kan således først realiseres efter nærmere aftale med Nykredit.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	122.450	201.223	29.114.256	27.812.190
Deposita	0	0	999.127	999.127
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.561.706	7.561.706
	122.450	201.223	37.675.089	36.373.023

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens Andersen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.315 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 55.596 t.kr.