

Dyrehaven Ejendomme ApS

CVR-nr. 33 87 88 42

Dyrehaven 18
4220 Korsør

Årsrapport 2021

(regnskabsperiode 1. januar 2021 - 31. december 2021)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
15. juni 2022



Anders Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Dyrehaven Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 15. juni 2022

I direktionen:



Anders Poulsen

Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dyrehaven Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dyrehaven Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, den 15. juni 2022

Lyngen Revision,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 35 05 01 75

Per Eriksen
statsautoriseret revisor
mne18500

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dyrehaven Ejendomme ApS
Dyrehaven 18
4220 Korsør

CVR-nr.: 33 87 88 42
Stiftet: 1. september 2011
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Anders Poulsen

Revisor

Lyngen Revision,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Borupvang 3
2750 Ballerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i faste ejendomme, herunder udlejning af bolig- og erhvervslejemål samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte havde til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på værdien af ejendommen. Der henvises her til note 3 og 6 i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste		1.234.591	1.390.313
Personaleomkostninger	1	-589.401	-558.825
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		41.000	0
Driftsresultat		686.190	831.488
Finansielle indtægter		1.226	620
Finansielle omkostninger		-389.666	-283.450
Ordinært resultat før skat		297.750	548.658
Skat af årets resultat	2	-33.202	-125.934
Årets resultat		264.548	422.724
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		264.548	122.724
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	300.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		264.548	422.724

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
Investeringsjendomme	3	32.009.447	32.712.961
Materielle anlægsaktiver		32.009.447	32.712.961
Andre tilgodehavender, langfristet		151.120	0
Finansielle anlægsaktiver		151.120	0
Anlægsaktiver		32.160.567	32.712.961
Tilgodehavende fra lejere		81.326	56.780
Andre tilgodehavender		50.612	10.125
Kortfristede tilgodehavender		131.938	66.905
Likvide beholdninger		242.320	1.599.153
Omsætningsaktiver		374.258	1.666.058
Aktiver i alt		32.534.825	34.379.019

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.539.408	8.274.860
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	300.000
Egenkapital		8.619.408	8.654.860
Hensættelser til udskudt skat	4	1.491.000	1.517.000
Hensatte forpligtelser		1.491.000	1.517.000
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		15.070.714	17.429.194
Langfristet gæld til banker		1.385.862	0
Anden langfristet gæld		1.013.542	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.470.118	17.429.194
Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	5	468.508	532.000
Bankgæld		28.191	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.538	99.111
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.429.579	4.398.645
Skyldig selskabsskat		59.202	230.934
Anden gæld		647.526	1.289.463
Periodeafgrænsningsposter		219.755	227.812
Kortfristede gældsforpligtelser		4.954.299	6.777.965
Gældsforpligtelser		22.424.417	24.207.159
Passiver i alt		32.534.825	34.379.019
Usikkerhed ved indregning eller måling	6		
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	8.274.860	8.152.136
Årets resultat	264.548	122.724
Saldo ultimo	<u>8.539.408</u>	<u>8.274.860</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	300.000	300.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	300.000
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>300.000</u>
Egenkapital	<u>8.619.408</u>	<u>8.654.860</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	570.051	477.282
Pensioner	6.093	72.778
Omkostninger til social sikring	13.257	8.765
	<u>589.401</u>	<u>558.825</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	59.202	230.934
Regulering af udskudt skat	-26.000	-105.000
Underskud anvendt i sambeskatning	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>33.202</u>	<u>125.934</u>

Noter

	2021	2020
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	24.422.961	24.064.417
Årets tilgang	3.015.277	358.544
Årets afgang	-2.667.791	0
Kostpris 31. december	<u>24.770.447</u>	<u>24.422.961</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.290.000	8.290.000
Årets værdireguleringer	41.000	0
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	-1.092.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>7.239.000</u>	<u>8.290.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>32.009.447</u>	<u>32.712.961</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme, hvor der tages udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat for de enkelte ejendomme. Det forventede driftsresultat beregnes ud fra forventende lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger på de enkelte ejendomme. Afkastkravene for investeringsejendommene er fastsat på baggrund af en generel bedømmelse af markedsniveauet for lignende ejendomme i området.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen er markedsværdien for investeringsejendommene er anvendt følgende afkastkrav:

Højeste afkastkrav:	7,25 %
Laveste afkastkrav:	4,25 %
Gennemsnitligt afkastkrav:	5,90 %

Følsomhedsanalyse:

En ændring i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i markedsværdien af ejendommene. Udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder som følge af bl.a. ændring af renteniveau, kan medføre et ændring til forrentningen af fast ejendom.

Nedenfor er anført, hvorledes markedsværdien af de samlede indregnede investeringsejendomme påvirkes, når afkastkravet for de enkelte investeringsejendomme henholdsvis stiger og falder med 0,5%-point:

Afkast i %	Regnskabsmæssig værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Ændret værdi af ejendoms- portefølje i t.kr.
+ 0,5%	29.482	-2.527
- 0,5%	35.021	3.012

Noter

	2021	2020
4 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	1.517.000	1.622.000
Regulering af udskudt skat i året	-26.000	-105.000
	1.491.000	1.517.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	15.496.022	425.308	15.070.714	13.364.205
Langfristet gæld til banker	1.429.062	43.200	1.385.862	1.203.462
Anden langfristet gæld	1.013.542	0	1.013.542	0
	17.938.626	468.508	17.470.118	14.567.667
Heraf indregnet amortisering	-242.151			

6 Usikkerhed ved indregning eller måling

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte havde til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på værdien af ejendommen.

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på ca. tkr. 32.009.

Ledelsen vurderer på baggrund af et normaliseret driftsresultat for ejendommene på ca. tkr. 1.888 uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, og med anvendte individuelle afkastkrav på mellem ca. 4,25 - 7,25 % for de enkelte investeringsejendomme, og samlet set et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 5,9% for ejendomsporteføljen, at værdien på ca. tkr. 32.009 er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Noter

7 Eventualforpligtelser og leasing

Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med følgende selskaber; Dyrehaven Invest ApS og Turn1 ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 15.716 og for langfristet gæld til banker på t.kr. 1.407, er der givet realkreditpant på t.kr. 17.690 og udstedt cjerpantebrev på t.kr. 1.450 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 32.009.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets huslejeindtægter fratrukket årets driftsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Huslejeindtægter

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer, ejendomsskat og varmekøb m.m.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der er tale om investeringsjendomme som løbende vedligeholdes, og der foretages ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 proventet 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.