

Dyreborg Boligbyg ApS

Mejlholmgade 12, 5000 Odense

CVR-nr. 40 24 88 54

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2025.

Palle Thaisen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Dyreborg Boligbyg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. december 2025

Direktion

Steffen Køster Dyreborg
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Dyreborg Boligbyg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dyreborg Boligbyg ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 anses 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 12. december 2025

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Mathias Lundsryd Bendiksen

Statsautoriseret revisor
mne35805

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dyreborg Boligbyg ApS Mejlholmgade 12 5000 Odense
	CVR-nr.: 40 24 88 54
	Stiftet: 4. februar 2019
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Steffen Køster Dyreborg, Direktør
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive entreprenørvirksomhed samt at eje, opføre og udleje fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 216.742 kr. mod 1.296.549 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -116.859 kr. mod 422.034 kr. sidste år.

Selskabet har ændret praksis vedrørende måling af investeringsejendomme, jf. omtalen i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dyreborg Boligbyg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for måling af selskabets investeringsejendom. Tidligere blev ejendommen målt til kostpris med fradrag af afskrivninger. Fra og med indeværende regnskabsår måles ejendommen til dagsværdi.

Ændringen er foretaget for at give et mere retvisende billede af ejendommens økonomiske værdi og selskabets finansielle stilling, idet ejendommen udelukkende anvendes til udlejning og derfor anses som en investeringsejendom.

Ændringen er behandlet som en ændring i regnskabspraksis, hvilket indebærer, at sammenligningstal og primo-værdier er tilpasset, som om den nye praksis altid havde været anvendt.

Som følge heraf er ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 1. juli 2024 reguleret fra 1.581.369 kr. til en opgjort dagsværdi på 1.700.000 kr., svarende til en regulering før skat på kr. 118.631, der er indregnet direkte på egenkapitalen primo med 103.082 kr. efter skat.

Den regnskabsmæssige dagsværdi ultimo 2024/25 udgør 2.000.000 kr., hvilket medfører en værdiregulering på 300.000 kr. før skat i resultatopgørelsen for året.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

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. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder lejeindtægter som vedrører indtægter ved udlejning af ejendomme.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter og/eller værdistigning. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	216.742	1.296.549
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	17.693
1 Personaleomkostninger	<u>-585.116</u>	<u>-643.792</u>
Driftsresultat	-68.374	670.450
Andre finansielle indtægter	0	1.340
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-93.176</u>	<u>-93.580</u>
Resultat før skat	-161.550	578.210
2 Skat af årets resultat	<u>44.691</u>	<u>-156.176</u>
Årets resultat	<u>-116.859</u>	<u>422.034</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	422.034
Disponeret fra overført resultat	<u>-116.859</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-116.859</u>	<u>422.034</u>

Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3	2.000.000	1.700.000
Investeringsejendomme		
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.000.000</u>	<u>1.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.000.000</u>	<u>1.700.000</u>
Omsætningsaktiver		
	591.750	3.208.466
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
4	519.877	183.226
Igangværende arbejder for fremmed regning		
5	18.003	0
Udskudte skatteaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	41.444	0
Andre tilgodehavender	131.554	369.058
Periodeafgrænsningsposter	28.410	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.331.038</u>	<u>3.760.750</u>
Likvide beholdninger	<u>186.792</u>	<u>760.582</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.517.830</u>	<u>4.521.332</u>
Aktiver i alt	<u>3.517.830</u>	<u>6.221.332</u>

Balance 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>1.778.337</u>	<u>1.895.196</u>
Egenkapital i alt	<u>1.828.337</u>	<u>1.945.196</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>15.549</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>15.549</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	<u>900.875</u>	<u>932.900</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>900.875</u>	<u>932.900</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	23.926	21.678
Leverandører af varer og tjenesteydelser	406.748	2.446.652
Selskabsskat	0	301.153
Anden gæld	<u>357.944</u>	<u>558.204</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>788.618</u>	<u>3.327.687</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.689.493</u>	<u>4.260.587</u>
Passiver i alt	<u>3.517.830</u>	<u>6.221.332</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	1.792.114	1.842.114
Korrektion som følge af ændret praksis	0	103.082	103.082
Korrigeret egenkapital 1. juli 2024	50.000	1.895.196	1.945.196
Årets overførte overskud eller underskud	0	-116.859	-116.859
	50.000	1.778.337	1.828.337

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	503.710	588.477
Pensioner	75.087	49.672
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.319</u>	<u>5.643</u>
	<u>585.116</u>	<u>643.792</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	134.200
Årets regulering af udskudt skat	-33.552	9.336
Regulering af tidligere års skat	-5.595	5.541
Beregnet tillæg	<u>-5.544</u>	<u>7.099</u>
	<u>-44.691</u>	<u>156.176</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2024	1.682.307	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>1.682.307</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>1.682.307</u>	<u>1.682.307</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	17.693	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>300.000</u>	<u>17.693</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2025	<u>317.693</u>	<u>17.693</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>2.000.000</u>	<u>1.700.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom beliggende i Odense. Ejendommen klassificeres som investeringsejendom, idet den udelukkende besiddes for at opnå lejeindtægter og forventede værdistigninger.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser, hvorved fremkommer et forventet normaliseret nettoafkast.

3. Investeringsjendomme (fortsat)

Ved anvendelse af den afkastbaserede model divideres det normaliseret nettoafkast med en afkastprocent, der er udtryk for markedets forventede afkastkrav til den pågældende ejendom.

Ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2025 er således fastsat til 2.000.000 kr. baseret på et nettoafkast på 120.000 kr. og et afkastkrav på 6 % (2023/24: 7 %).

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendommen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæ: værdi	Regulering
5,50%	2.182.000	2.000.000	182.000
6,00%	2.000.000	2.000.000	0
6,50%	1.846.000	2.000.000	-154.000

30/6 2025

30/6 2024

4. Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af periodens produktion	2.290.670	1.954.019
Aconto faktureringer	-1.770.793	-1.770.793
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	519.877	183.226

Der indregnes således:

Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	519.877	183.226
	519.877	183.226

5. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver 1. juli 2024	-15.549	0
Udskudt skat af årets resultat	33.552	-15.549
	18.003	-15.549

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	-69.892	-3.892
Omsætningsaktiver	-33.111	-11.657
Fremført underskud til næste år	121.006	0
	18.003	-15.549

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000.000 kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025 på kr. 2.000.000.

7. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingaftaler vedrørende leje af driftsmateriel. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 12-14 måneder og en samlet resterende leasingforpligtelse og tilbagekøbsforpligtelse pr. 30. juni 2025 på kr. 76.600.