

B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

I/S Dyssegård
Krathusparken 15, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 30 08 47 13

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2018.

Nathan Baruch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for I/S Dyssegård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 13. april 2018

Daglig ledelse

Nathan Baruch



Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til interessenterne i I/S Dyssegård

"Vi har udført review af årsregnskabet for I/S Dyssegård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven."

København, den 13. april 2018

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10850



Selskabsoplysninger

Selskabet

I/S Dyssegård
Krathusparken 15
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 30 08 47 13
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Administrator

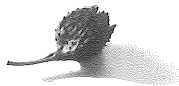
Nathan Baruch

Daglig ledelse

Nathan Baruch

Revisor

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I/S Dyssegård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke selvstændigt skattepligtig. Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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 ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	380.260	515
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-254.520	-219
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	228.822	0
Bruttoresultat	354.562	296
Øvrige finansielle omkostninger	-65.541	-18
Årets resultat	289.021	278
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	289.021	278
Disponeret i alt	289.021	278



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2017 kr.	2016 t.kr.
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	0	4.150
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	4.150
	Anlægsaktiver i alt	0	4.150
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	34.997	0
	Tilgodehavender i alt	34.997	0
	Likvide beholdninger	3.785.011	374
	Omsætningsaktiver i alt	3.820.008	374
	Aktiver i alt	3.820.008	4.524



Balance 31. december

Passiver		
Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Egenkapital		
4 Kapitalkonto, Rentas ApS	1.813.196	1.668
5 Kapitalkonto, Wedege ApS	1.813.196	1.668
Egenkapital i alt	3.626.392	3.336
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	0	876
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	876
Kortfristet del af langfristet gæld	0	114
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	22
Anden gæld	193.616	176
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	193.616	312
Gældsforpligtelser i alt	193.616	1.188
Passiver i alt	3.820.008	4.524
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet har været at eje ejendommen Søborg Hovedgade 21 B, 2870 Dyssegård, og udleje ejendommen til afskrivningsberettiget formål. Ejendommen er afhændet pr. 1. december 2017.

2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Avance ved salg af ejendom

2017 kr.	2016 t.kr.
228.822	0
228.822	0

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2017

3.524.800 3.525

Afgang i årets løb

-3.524.800 0

Kostpris 31. december 2017

0 3.525

Regulering til dagsværdi 1. januar 2017

625.200 625

Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver

-625.200 0

Regulering til dagsværdi 31. december 2017

0 625

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017

0 4.150

4. Kapitalkonto, Rentas ApS

Kapitalkonto, Rentas ApS 1. januar 2017

1.668.347 1.529

Årets resultat

144.510 139

Kurstabsfradrag

339 0

1.813.196 1.668



Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
5. Kapitalkonto, Wedege ApS		
Kapitalkonto, Wedege ApS 1. januar 2017	1.668.346	1.529
Årets resultat	144.511	139
Kurstabsfradrag	339	0
	<u>1.813.196</u>	<u>1.668</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	990
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-114
	<u>0</u>	<u>876</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	413
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for indfrielse af gæld til realkreditinstitut 956 t.kr., i forbindelse med ejendommens afhændelse i 2017, er der stillet bankgaranti på 970 t.kr. over for købers advokat. Gælden til realkreditinstituttet er indfriet i december 2017.		