

DYNAMIC INVESTMENT ApS

CVR-nr. 25 87 86 20

Årsrapport for 2017

(17. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. juni 2018

Jan Krog Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for DYNAMIC INVESTMENT 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. maj 2018

Direktion

Jan Krog Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i DYNAMIC INVESTMENT ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DYNAMIC INVESTMENT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 29. maj 2018

Graungaard & Partnere
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 82 81 35

Torben Petersen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17732

Selskabsoplysninger

Selskabet

DYNAMIC INVESTMENT ApS

Anders Billes Vej 2, st.

7000 Fredericia

Telefax: 7591 3229

CVR-nr.: 25 87 86 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Fredericia

Direktion

Jan Krog Nielsen, direktør

Revisor

Graungaard & Partnere

Registreret Revisionsanpartsselskab

Enghavevej 9

7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 645.606, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.400.399.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DYNAMIC INVESTMENT ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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, så forskellen mellem provenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		555.195	397.693
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>436.638</u>	<u>1.071.098</u>
Resultat før finansielle poster		991.833	1.468.791
Finansielle indtægter	2	4.839	7.415
Finansielle omkostninger	3	<u>-168.971</u>	<u>-308.232</u>
Resultat før skat		827.701	1.167.974
Skat af årets resultat		<u>-182.095</u>	<u>-247.387</u>
Årets resultat		<u>645.606</u>	<u>920.587</u>
Overført resultat		<u>645.606</u>	<u>920.587</u>
		<u>645.606</u>	<u>920.587</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	<u>10.600.000</u>	<u>10.145.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.600.000</u>	<u>10.145.000</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>106.211</u>	<u>140.568</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>106.211</u>	<u>140.568</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.706.211</u>	<u>10.285.568</u>
Andre tilgodehavender		5.624	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>9.417</u>
Tilgodehavender		<u>5.624</u>	<u>9.417</u>
Likvide beholdninger		<u>10.928</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.552</u>	<u>9.417</u>
Aktiver i alt		<u>10.722.763</u>	<u>10.294.985</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.275.399</u>	<u>1.629.793</u>
Egenkapital		<u>2.400.399</u>	<u>1.754.793</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>442.777</u>	<u>346.716</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>442.777</u>	<u>346.716</u>
Banker		867.849	878.052
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.409.868</u>	<u>5.418.786</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.277.717</u>	<u>6.296.838</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	20.000	15.000
Banker		20.636	258.352
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.100	95.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		822.337	969.722
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		246.990	238.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		86.034	50.568
Anden gæld		98.308	79.121
Deposita		<u>212.465</u>	<u>190.775</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.601.870</u>	<u>1.896.638</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.879.587</u>	<u>8.193.476</u>
Passiver i alt		<u>10.722.763</u>	<u>10.294.985</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>4.839</u>	<u>7.415</u>
	<u>4.839</u>	<u>7.415</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44.638	49.573
Andre finansielle omkostninger	<u>124.333</u>	<u>258.659</u>
	<u>168.971</u>	<u>308.232</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017		8.432.571
Tilgang i årets løb		<u>14.234</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>8.446.805</u>
Værdireguleringer		<u>2.153.195</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>2.153.195</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>10.600.000</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investerings-
ejendomme

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstandard.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes et forrentningskrav hos en køber. Dette forrentningskrav er fastlagt til 6 %. Ved en ændring af forrentningskravet med 1 % vil værdien af investeringsejendommen under de nuværende forudsætninger blive ændret med t.kr. 1.600.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør ca. 13 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 6,5 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør ca. 2 % af lejeindtægterne.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	893.052	887.849	20.000	780.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.418.786	5.409.868	0	5.376.000
	6.311.838	6.297.717	20.000	6.156.000

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hook Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

6 Eventualposter m.v. (fortsat)

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Der er afgivet selvskyldnerkaution vedrørende moderselskabets og et søsterselskabs engagement med et pengeinstitut.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.298, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 10.600.