

# **DYHR INVEST ApS**

Dragebakken 22  
5560 Aarup

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**05/01/2020**

---

**Hans Henrik Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      DYHR INVEST ApS  
Dragebakken 22  
5560 Aarup

e-mailadresse:      hhj@fynbolig.com

CVR-nr:              29226911

Regnskabsår:        01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledelsesberetning

## Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet er at køb og salg af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dyhr Invest ApS har i 2019 været præget oprydning i lejemasse, ophør af lejekontrakt med selskabets største erhvervslejer, genudlejning af flere erhvervslejemål samt påbegyndt ombygning af tomme kontorlokaler til moderne lejeboliger. Lejeindtægterne er trods tab af stor erhvervslejer forøget fra 1,2 til 1,4 mio., og forventes at stige yderligere til 1,6 mio. i 2020.

Udgifterne til ombygning af erhvervslejemålene og opdatering af flere boligudlejningslejemål har samlet kostet omkring 0,9 mio. Selskabet forventes at have gennemgået hovedparten af de nødvendige renoveringer i 2019, mens 2020 primært vil være præget af renovering af Damgade 1 med ny gavl og tag i 2020.

Selskabets ejendomme er efter renoveringer og genudlejning af tomme lejemål fastsat til 6,04%

Der forventes et resultat for 2020 på niveauet 0,3-0,4 mio. før værdireguleringer og skat.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det forventes at ombygningen af Damgade vil koste isoleret 0,3-0,35 mio. kr.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
**Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Balancen

### Materielle Anlægsaktiver

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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Til brug for værdiansættelse anvendes såvel

en generelt anvendt beregnet kapitalværdi af ejendommene og sammenholdes med tilsvarende ejendomme i lokalområdet. Hvis der ikke findes samlignelige ejendomme, er det selskabets politik at få ejendommene vurderet hvert 3. år af en autoriseret ejendomsmægler.

**Skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser 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 aconto skatter.

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsudte skatteforpligtigelser.

Ændring i udsudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		1.416.166	1.204.460
Eksterne omkostninger .....		-1.366.604	-288.631
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>49.562</b>	<b>915.829</b>
Personaleomkostninger .....		-2.438	-18.750
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>47.124</b>	<b>897.079</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		4.001.402	
Nedskrivning af finansielle aktiver .....			-600.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-426.838	-287.332
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.621.688</b>	<b>9.747</b>
Skat af årets resultat .....		83.000	0
Andre skatter .....		-880.000	
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.824.688</b>	<b>9.747</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....			0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....			0
Overført resultat .....		2.824.688	9.747
<b>I alt .....</b>		<b>2.824.688</b>	<b>9.747</b>
	<b>Note</b>		
Forklaring af ændring af regnskabsmæssige skøn .....	1		

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		21.925.000	17.923.597
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>		<b>21.925.000</b>	<b>17.923.597</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>21.925.000</b>	<b>17.923.597</b>
Andre tilgodehavender .....		38.665	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>38.665</b>	
Likvide beholdninger .....		16.907	28.267
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>55.572</b>	<b>28.267</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>21.980.572</b>	<b>17.951.864</b>



# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-643.053	-3.384.441
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-518.053</b>	<b>-3.259.441</b>
Udskudt skat .....		880.300	0
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.294.652	12.056.186
Gæld til banker .....		8.500.000	8.500.000
Deposita .....		249.247	200.530
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>20.924.199</b>	<b>20.756.716</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		550.661	337.865
Gæld til banker .....		807.480	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		85.733	57.752
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		119.842	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....			58.972
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		10.710	
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.574.426</b>	<b>454.589</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>22.498.625</b>	<b>21.211.305</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>21.980.572</b>	<b>17.951.864</b>

# Noter

## 1. Forklaring af ændring af regnskabsmæssige skøn

I takt med at tomgangen er reduceret på erhvervslejemål, ombygningen af flere af ejendommene er gennemført samt vedligeholdsstanden er højnet væsentligt i 2019, har ledelsen valgt at opskrive ejendommene med 4,0 mio, hvilket ud over reduktion i tomgangen ligeledes begrundes med konvertering af kontorareal til beboelse formindsker afkastkravet.

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter og bank, stillet selskabets ejendomme til sikkerhed. Selskabets gæld andrager 20,7 mio. og selskabets ejendomme er optaget til 21,9 mio.

Der er stillet yderligere sikkerhed gennem pant i ass. selskabet Fynbolig ApS for 5,6 mio. kr.

## 3. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

NovaCap ApS, Dragebakken 22, 5560 Aarup. Selskabet har hjemsted i Assens kommune.

### Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:  
Ingen.

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for:  
Novacap ApS, Dragebakken 22, 5560 Aarup

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Der er ingen ansatte i Dyhr Invest ApS.