

# **DYHR INVEST ApS**

Dragebakken 22  
5560 Aarup

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er godkendt den**

**15/02/2019**

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

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            DYHR INVEST ApS  
                                  Dragebakken 22  
                                  5560 Aarup  
  
                                  Telefonnummer: 31322344  
                                  e-mailadresse:  hhj@fynbolig.com  
  
                                  CVR-nr:            29226911  
                                  Regnskabsår:    01/01/2018 - 31/12/2018

**Bankforbindelse**      Totalbanken A/S  
                                  Bredgade 95  
                                  5560 Aarup  
                                  DK Danmark

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Der er dags dato aflagt Årsrapport for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for selskabet Dyhr Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 15. februar 2019

## Direktionen

Susanne Catarine Jensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har i henhold til Årsregnskabsloven § 135 truffet beslutning om ikke at lade årsrapporten revidere. For opfyldelse af Årsregnskabsloven for 2018 kan behovet for revision opstå, hvis direktionen i løbet af 2019 vurderer, at Selskabets omsætning overstige 8,0 mio. kr. og dermed ikke længere opfylder betingelserne for fritagelse for revision.

Aarup, den 15/02/2019

## Direktion

Susanne Catarina Jensen  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har besluttet at fravælge revision for det kommende år. Betingelserne herfor er opfyldt.

# Ledelsesberetning

## Ledelsesberetning

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i løbet af 2018 været igennem et ejerskifte fra tidligere ejer, en periode ejet af selskabets bankforbindelse og ultimo 2018 overtaget af NovaCap ApS. Efter genforhandling af selskabets engagement og reetablering af selskabets egenkapital, kommer Dyhr Invest ApS ud af 2018 med et positivt resultat, påvirket af nedskrivning af selskabets gæld, tilbageførsel af tidligere opskrivninger og deraf tilbageførsel af udskudt skat.

Det er målet at Selskabets ejendomme i løbet af 2019 opdateres og genudlejninger kan ske til en forhøjet leje,

Der forventes et resultat for 2019 på niveauet 0,2-0,4 mio. før værdireguleringer og skat.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ingen.

# 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		1.204.460	
Eksterne omkostninger .....		-288.631	
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>915.829</b>	
Personaleomkostninger .....		-18.750	
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>897.079</b>	
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		-600.000	
Øvrige finansielle omkostninger .....		-287.332	
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>9.747</b>	
Skat af årets resultat .....		0	
<b>Årets resultat .....</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 .....		9.747	
<b>I alt .....</b>		<b>9.747</b>	
	<b>Note</b>		
Forklaring af ændring af regnskabsmæssige skøn .....	1		



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		17.923.597	23.344.538
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.923.597</b>	<b>23.344.538</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.923.597</b>	<b>23.344.538</b>
Andre tilgodehavender .....			11.343
Periodeafgrænsningsposter .....			27.051
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>			<b>38.394</b>
Likvide beholdninger .....		28.267	
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>28.267</b>	<b>38.394</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.951.864</b>	<b>23.382.932</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-3.384.441	-3.936.567
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-3.259.441</b>	<b>-3.811.567</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	53.380
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>53.380</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.394.051	12.183.178
Gæld til banker .....		8.500.000	
Deposita .....		200.530	219.215
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>21.094.581</b>	<b>12.402.393</b>
Gæld til banker .....		0	13.368.117
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		57.752	
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	240.745
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		58.972	156.627
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	36.140
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>116.724</b>	<b>14.738.726</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>21.211.305</b>	<b>27.141.119</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.951.864</b>	<b>23.382.932</b>

# Noter

## 1. Forklaring af ændring af regnskabsmæssige skøn

Ledelsen har besluttet at foretage tilbageførsler af tidligere års opskrivninger af Dyhr Invest ApS ejendomme, da flere ejendomme samtidig har tomgang af strukturel karakter, og en mere korrekt værdi vil bedst kunne opnås når ejendommene er i drift. Nedskrivninger og tilbageførsler andrager ca. 4,8 mio. kr.

## 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 21,1 mio. og selskabets ejendomme er optaget til 17,9 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>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Der er ingen ansatter i Dyhr Invest ApS pr. 31.12.2018.