

# DYMAC Invest A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 29 42 58 68

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2019

Dirigent:

.....  
Yvonne Skagen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DYMAC Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. april 2019  
Direktion:



Yvonne Skagen

Bestyrelse:



Dennis Skagen



Anders Skagen



Michael Skagen



Christian Skagen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DYMAC Invest A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DYMAC Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 1. april 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	DYMAC Invest A/S
Adresse, postnr., by	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	29 42 58 68
Stiftet	28. marts 2006
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dennis Skagen Anders Skagen Michael Skagen Christian Skagen
Direktion	Yvonne Skagen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består af udlejning af og investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 493 t.kr. mod et overskud på 4.179 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 8.226 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme, som udgør 713 t.kr. i 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

Der har ikke efter balancedagen været begivenheder, der vurderes at have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018.

### Forventet udvikling

Virksomhedens resultat er særdeles afhængig af markedsudviklingen på investeringsejendomme. Ledelsens forventning til det kommende regnskabsår er på niveau med 2018 og forventer således et positivt resultat for 2019.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2018	2017
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.751	2.056
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	713	3.866
	Dagsværdiregulering af renteswaps	-76	346
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.388	6.268
2	Finansielle omkostninger	-1.756	-910
	<b>Resultat før skat</b>	632	5.358
	Skat af årets resultat	-139	-1.179
	<b>Årets resultat</b>	493	4.179
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	493	4.179
		493	4.179



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	t.kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	53.079	51.489
		<u>53.079</u>	<u>51.489</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>53.079</u>	<u>51.489</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	12	44
		<u>12</u>	<u>44</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>328</u>	<u>7</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>340</u>	<u>51</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>53.419</u>	<u>51.540</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	7.726	9.810
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>8.226</u>	<u>10.310</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.199	3.060
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.199</u>	<u>3.060</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	37.893	31.911
		<u>37.893</u>	<u>31.911</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	205	598
	Gæld til banker	0	1.447
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	560	44
	Gæld til associerede virksomheder	76	2.660
	Anden gæld	3.260	1.510
		<u>4.101</u>	<u>6.259</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>41.994</u>	<u>38.170</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>53.419</u>	<u>51.540</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Egne kapitalandele
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Renterisici

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500	9.810	10.310
Kapitalforhøjelse	167	-167	0
Kapitalnedsættelse	-167	167	0
Overført via resultatdisponering	0	493	493
Køb af egne kapitalandele	0	-2.577	-2.577
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500</b>	<b>7.726</b>	<b>8.226</b>

Der er i oktober 2018 gennemført en kapitalforhøjelse på nom. 167 t.kr. ved overførsel af frie reserver, hvorefter selskabskapitalen udgør 667 t.kr.

Der er i oktober 2018 vedtaget en nedstættelse af selskabskapitalen af nom. 167 t.kr., som anvendes til udbetaling til aktionærerne. Der er foretaget anmeldelse heraf til Erhvervsstyrelsen med anmodning til selskabets kreditorer om at anmelde deres krav inden for 4 uger. Anmeldelsesfristen er udløbet ultimo oktober 2018, og kapitalnedsættelsen er herefter endeligt gennemført.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DYMAC Invest A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendomme, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter endvidere omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2018 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

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 investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, netto.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

t.kr.	2018	2017
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	0	96
Andre finansielle omkostninger	1.756	814
	<u>1.756</u>	<u>910</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
t.kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		39.772
Tilgang i årets løb		877
Kostpris 31. december 2018		<u>40.649</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		11.717
Årets opskrivning		713
Opskrivninger 31. december 2018		<u>12.430</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u><u>53.079</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af beboelsesejendomme beliggende centralt i Aalborg.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte forretningsfaktor udgør 4,25 %.

##### *Følsomhedsanalyse*

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forretningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2018, er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	56.397	53.079	50.130
Egenkapital	10.813	8.226	5.926
Resultat før skat	3.950	632	-2.317

#### 5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo primo	500	500	500	500	500
Kapitalforhøjelse	167	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	-167	0	0	0	0
	500	500	500	500	500

#### 6 Egne kapitalandele

	Antal stk.	Nominel værdi	Andel af selskabskapital	Købs-/salgssum
		t.kr.		t.kr.
Køb i årets løb	167	167	25,00 %	2.577
Kapitalnedsættelse	-167	-167	-25,00 %	
Saldo 31. december 2018	0	0	0,00 %	

Selskabet har i regnskabsåret handlet egne aktier som angivet ovenfor. Handlerne er normalt foretaget som led i generationsskifte af virksomheden.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	38.098	205	37.893	37.099
	38.098	205	37.893	37.099

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner er der deponeret realkreditpantebreve på en nom. værdi af i alt 38.153 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 53.079 t.kr. pr. 31. december 2018.

#### 9 Renterisici

##### Renterisici

Selskabet afdækker renterisici bl.a. ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Selskabet har indgået renteswapaftaler, som har en regnskabsmæssig værdi på -48 t.kr. mod 28 t.kr. pr. 31. december 2017. Renteswapaftaler udløber senest 30. december 2026.