

DYMAC Invest A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

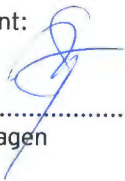
CVR-nr. 29 42 58 68



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. april 2016

Som dirigent:



.....
Yvonne Skagen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DYMAC Invest A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. april 2016
Direktion:



Yvonne Skagen

Bestyrelse:



Dennis Skagen



Anders Skagen



Michael Skagen



Christian Skagen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DYMAC Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DYMAC Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 8. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor

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
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	41 39 63 90
Telefax	98 10 33 51
Bestyrelse	Dennis Skagen Anders Skagen Michael Skagen Christian Skagen
Direktion	Yvonne Skagen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg
Bankforbindelse	Nordjyske Bank

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering. På baggrund heraf har ledelsen valgt at anvende forrentningsprocenten på 4,5 %.

Følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne er vist i note 5 til årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 637.465 kr. mod 4.356.784 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 5.842.783 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der har ikke efter balancedagen været begivenheder, der vurderes at have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Forventet udvikling

Virksomheden forventer et positivt resultat for 2016 før værdireguleringer af investeringsejendomme, gæld og finansielle kontrakter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.572.292	1.811.664
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.572.292	1.811.664
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-16.802	4.584.045
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.715	81.501
	Dagsværdiregulering af renteswaps	494.196	241.964
	Resultat af primær drift	2.051.401	6.719.174
2	Finansielle omkostninger	-1.237.243	-1.143.321
	Resultat før skat	814.158	5.575.853
3	Skat af årets resultat	-176.693	-1.219.069
	Årets resultat	637.465	4.356.784
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	500.000	0
	Overført resultat	137.465	4.356.784
		637.465	4.356.784

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investerings-ejendomme	44.549.288	41.407.710
		<u>44.549.288</u>	<u>41.407.710</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.549.288</u>	<u>41.407.710</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	304.049
	Andre tilgodehavender	12.190	48.792
	Periodeafgrænsningsposter	20.653	21.232
		<u>32.843</u>	<u>374.073</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.945</u>	<u>57</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>58.788</u>	<u>374.130</u>
	AKTIVER I ALT	<u>44.608.076</u>	<u>41.781.840</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	4.842.783	4.705.318
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
	Egenkapital i alt	<u>5.842.783</u>	<u>5.205.318</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.517.538	1.338.423
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.517.538</u>	<u>1.338.423</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	33.023.099	26.530.517
		<u>33.023.099</u>	<u>26.530.517</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	327.682	169.157
	Gæld til banker	0	2.873.723
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	644.450	1.033.248
	Gæld til associerede virksomheder	1.107.503	2.172.673
	Anden gæld	2.145.021	2.458.781
		<u>4.224.656</u>	<u>8.707.582</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>37.247.755</u>	<u>35.238.099</u>
	PASSIVER I ALT	<u>44.608.076</u>	<u>41.781.840</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser
 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	4.705.318	0	5.205.318
Årets resultat	0	137.465	500.000	637.465
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>4.842.783</u>	<u>500.000</u>	<u>5.842.783</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DYMAC Invest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af øvrige investeringsaktiver med tilhørende forpligtelser.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

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 for betalte acontoskatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til statusdagens kursværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af dagsværdi, netto".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2015	2014
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	97.835	170.114
Andre finansielle omkostninger	1.139.408	973.207
	1.237.243	1.143.321
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	179.115	1.219.069
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.422	0
	176.693	1.219.069
4 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. januar 2015		34.038.250
Tilgang i årets løb		3.158.380
		37.196.630
Kostpris 31. december 2015		37.196.630
Værdireguleringer 1. januar 2015		7.369.460
Årets opskrivning		-16.802
		7.352.658
Værdireguleringer 31. december 2015		7.352.658
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		44.549.288

5 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2015 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte forretningsfaktorer udgør 4,5 % for beboelsesejendomme. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2015, er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

Følsomhedsanalyse

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	47.170	44.549	42.205
Egenkapital	7.795	5.843	4.096
Resultat før skat	3.435	814	-1.531

kr.		<u>2015</u>	<u>2014</u>
6 Selskabskapital			
Selskabskapitalen er fordelt således:			
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.		500.000	500.000
		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo primo	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	33.350.781	327.682	33.023.099	31.195.410
	<u>33.350.781</u>	<u>327.682</u>	<u>33.023.099</u>	<u>31.195.410</u>

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner, 33.351 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 44.549 t.kr.

9 Nærtstående parter

DYMAC Invest A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Multi Invest, Aalborg A/S	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
SKAGEN INVEST ApS	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CS Invest ApS	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
MS Invest ApS	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV