

# **DYG INVEST ApS**

Ved Bølgen 17, 3 tv  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**06/06/2019**

---

**Martin Dyg Jørgensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DYG INVEST ApS  
Ved Bølgen 17, 3 tv  
7100 Vejle

e-mailadresse: martin@dyginvest.dk

CVR-nr: 32342434

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2018 udgør 1.708.147 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

Årsregnskabet for 2018 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger for den primære drift og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til den anførte regnskabsperiode.

### Omkostninger for den primære drift

Omkostninger for den primære drift indeholder omkostninger direkte forbundet til ejendommens drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger som ikke er direkte forbundet til ejendommens drift, samt øvrige administrative omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      5 år

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi efter en afkastbaseret model. Denne model tager udgangspunkt i en nettoindtægt, forstået som den mulige leje og de forventede normaliserede drifts- og administrationsomkostninger. Nettoindtægten kapitaliseres med individuelle fastsatte afkastkrav.

Op- og nedreguleringer ud fra disse målinger foretages i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivning til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte 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 udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuelt skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## **Gældsforpligtelser**

Fastforrentet lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>765.972</b>	<b>459.419</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-4.943	-500
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>761.029</b>	<b>458.919</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	1.362.202	3.354.791
Øvrige finansielle omkostninger .....		-311.783	-239.247
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.811.448</b>	<b>3.574.463</b>
Skat af årets resultat .....	2	-103.301	-51.902
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.708.147</b>	<b>3.522.561</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.708.147	3.522.561
<b>I alt .....</b>		<b>1.708.147</b>	<b>3.522.561</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		25.075.000	20.255.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		41.207	13.250
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.116.207</b>	<b>20.268.250</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.116.207</b>	<b>20.268.250</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>25.116.207</b>	<b>20.268.250</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	330.000	330.000
Overført resultat .....		7.565.569	5.857.422
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.895.569</b>	<b>6.187.422</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.600	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.600</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.054.334	11.750.827
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>14.054.334</b>	<b>11.750.827</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		230.518	204.390
Gæld til banker .....		1.877.857	1.096.377
Skyldig selskabsskat .....		99.177	38.043
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		22.500	22.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		524.774	571.464
Deposita .....		407.878	397.227
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.162.704</b>	<b>2.330.001</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.217.038</b>	<b>14.080.828</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>25.116.207</b>	<b>20.268.250</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Til fastsættelse af afkastkrav for ejendommene, tages der højde for det generelle renteniveau, markedspriser, samt de individuelle forhold for de enkelte ejendomme, så som beliggenhed, type, stand, lejere og kontraktforhold. Desuden indhentes enkelte eksterne vurderinger.

Målingen af ejendommene i 2018 har medført en ændring af den indregnede værdi på i alt DKK 1.362.202. Ejendommene er pr. 31.12.2018 akkumuleret opskrevet netto med DKK 6.742.659.

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-99.177	-46.044
Regulering af udskudt skat	-3.600	0
Regulering til tidligere års skat	-524	-5.858
	<b>-103.301</b>	<b>-51.902</b>

## 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 330 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	14.284.852	230.518	14.054.334	13.166.332

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 21.395.000.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 2.175.000, der giver pant i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi på DKK 15.130.000.

Pantebreve på i alt DKK 1.200.000, der giver pant i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi på DKK 1.630.000

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0