

DYG INVEST ApS

Ved Bølgen 17, 3 tv
7100 Vejle

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

07/04/2017

Martin Dyg Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DYG INVEST ApS
Ved Bølgen 17, 3 tv
7100 Vejle

CVR-nr: 32342434
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Jyske Bank
7100 Vejle

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Dyg Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Vejle, den 21/03/2017

Direktion

Martin Bøttker Dyg Jørgensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har fortsat besluttet at selskabets årsregnskab ikke skal revideres, hvorfor årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

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 2016 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 3 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		399.464	340.500
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-1.335
Resultat af ordinær primær drift		399.464	339.165
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	1.514.658	740.850
Øvrige finansielle omkostninger		-202.389	-209.139
Ordinært resultat før skat		1.711.733	870.876
Skat af årets resultat	2	-44.900	-31.962
Årets resultat		1.666.833	838.914
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.666.833	838.914
I alt		1.666.833	838.914

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		9.550.000	7.892.838
Materielle anlægsaktiver i alt		9.550.000	7.892.838
Anlægsaktiver i alt		9.550.000	7.892.838
Periodeafgrænsningsposter		13.061	0
Tilgodehavender i alt		13.061	0
Omsætningsaktiver i alt		13.061	0
Aktiver i alt		9.563.061	7.892.838

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	330.000	330.000
Overført resultat		2.334.861	668.028
Egenkapital i alt		2.664.861	998.028
Gæld til realkreditinstitutter		4.881.871	4.955.114
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.881.871	4.955.114
Gæld til realkreditinstitutter		72.629	58.314
Gæld til banker		1.508.422	1.516.615
Skyldig selskabsskat		95.975	51.075
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.387	24.373
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		99.003	111.319
Deposita		204.913	178.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.016.329	1.939.696
Gældsforpligtelser i alt		6.898.200	6.894.810
Passiver i alt		9.563.061	7.892.838

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. Målingen af ejendommene i 2016 har medført en ændring af den indregnede værdi på i alt DKK 1.514.658. Ejendommene er pr. 31.12.2016 akkumuleret opskrevet netto med DKK 2.025.666.

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	-44.900	-32.275
Ændring af udskudt skat	0	313
	-44.900	-31.962

3. Registreret kapital mv.

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

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	4.954.500	72.629	4.881.871	4.480.178
	4.954.500	72.629	4.881.871	4.480.178

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.666.833, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 2.664.861.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 9.550.000.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt 1.500.000 kr., der giver pant i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi på DKK 9.550.000.