

# **DYG INVEST ApS**

Ved Bølgen 17, 3 tv  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**31/05/2016**

**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:        01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse**        Jyske Bank  
                                  6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Vejle, den 31/05/2016

## 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 ændret i forhold til foregående periode.

Fra og med dette regnskabsår måles investeringsejendomme efter dagsværdimetoden. Det vurderes ikke at være muligt at måle dagsværdien for sammenligningstallene, hvorfor disse er uændrede, men dog flyttet til samme regnskabsposter for sammenligneligheden.

Årsregnskabet for 2015 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 gælds metode 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>340.500</b>	<b>298.410</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-1.335	-12.978
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>339.165</b>	<b>230.673</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		740.850	-54.759
Øvrige finansielle omkostninger .....		-209.139	-209.342
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>870.876</b>	<b>21.331</b>
Skat af årets resultat .....	1	-31.962	-18.629
<b>Årets resultat .....</b>		<b>838.914</b>	<b>2.702</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		838.914	2.702
<b>I alt .....</b>		<b>838.914</b>	<b>2.702</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		7.892.838	6.866.769
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	1.335
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.892.838</b>	<b>6.868.104</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.892.838</b>	<b>6.868.104</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.892.838</b>	<b>6.868.104</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	330.000	330.000
Overført resultat .....		668.028	-170.886
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>998.028</b>	<b>159.114</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	313
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>313</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.955.114	5.013.563
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>4.955.114</b>	<b>5.013.563</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		58.314	57.187
Gæld til banker .....		1.516.615	1.408.526
Skyldig selskabsskat .....		51.075	18.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		24.373	12.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		111.319	73.701
Deposita .....		178.000	124.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.939.696</b>	<b>1.695.114</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.894.810</b>	<b>6.708.677</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.892.838</b>	<b>6.868.104</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	-32.275	-18.800
Ændring af udskudt skat	313	171
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-31.962</b>	<b>-18.629</b>

## 2. Registreret kapital mv.

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

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo primo	330.000	-170.886	159.114
Årets resultat	0	838.914	838.914
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>330.000</b>	<b>668.028</b>	<b>998.028</b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.013.428	58.314	4.955.114	4.616.100
	<b>5.013.428</b>	<b>58.314</b>	<b>4.955.114</b>	<b>4.616.100</b>

## 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 838.914, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 998.028.

## **6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 7.892.838 kr.

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 7.892.838 kr.