

# DYG INVEST ApS

Ved Bølgen 17 3 tv, 7100 Vejle  
CVR-nr. 32 34 24 34

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.06.24

Martin Bøttker Dyg Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

DYG INVEST ApS  
Ved Bølgen 17 3 tv  
7100 Vejle  
Telefon: 51 71 24 34  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 32 34 24 34  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Martin Bøttker Dyg Jørgensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for DYG INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. juni 2024

**Direktionen**

Martin Bøttker Dyg Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i DYG INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DYG INVEST ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 25. juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30183

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.263.013 mod DKK -927.027 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.771.014.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.868 og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,19%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Som nævnt har flere af selskabets ejendomme har været under renovering i 2023, svarende til en samlet tomgang på omkring 5%. Der forventes tilsvarende en tomgang på omkring 5% i 2024, hvorefter alle renoveringer er tilendebragt. Det normaliserede driftsresultat indregner en tomgang på 2%.

Ved værdiansættelse til dagsværdi vil der altid være en vurdering der indeholder elementer af skøn. Vurderingen er derfor behæftet med en naturlig usikkerhed. Det vurderes at de indregnede værdier er korrekte og retvisende

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.364.303</b>	<b>1.122.422</b>
1	Personaleomkostninger	-883.512	-673.323
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>480.791</b>	<b>449.099</b>
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-1.876
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>480.791</b>	<b>447.223</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.385.599	-1.076.429
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.866.390</b>	<b>-629.206</b>
3	Finansielle indtægter	37.908	51.701
4	Finansielle omkostninger	-1.238.560	-650.577
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.665.738</b>	<b>-1.228.082</b>
5	Skat af årets resultat	-402.725	301.055
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.263.013</b>	<b>-927.027</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.263.013	-927.027
	<b>I alt</b>	<b>1.263.013</b>	<b>-927.027</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	44.809.430	40.885.000
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.809.430</b>	<b>40.885.000</b>
7	Andre tilgodehavender	1.093.498	1.055.590
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.093.498</b>	<b>1.055.590</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.902.928</b>	<b>41.940.590</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.922	10.420
	Tilgodehavende selskabsskat	52.000	50.000
	Andre tilgodehavender	0	20.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>74.922</b>	<b>80.420</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>74.922</b>	<b>80.420</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>45.977.850</b>	<b>42.021.010</b>



	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	330.000	330.000
Overført resultat	10.441.014	9.178.001
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.771.014</b>	<b>9.508.001</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.424.670	2.021.945
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.424.670</b>	<b>2.021.945</b>
<sup>8</sup> Gæld til realkreditinstitutter	28.329.289	25.806.578
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.329.289</b>	<b>25.806.578</b>
<sup>8</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	387.464	199.525
Gæld til øvrige kreditinstitutter	400.631	2.119.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.464.871	132.592
Deposita	494.895	322.420
Anden gæld	1.705.016	1.910.228
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.452.877</b>	<b>4.684.486</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.782.166</b>	<b>30.491.064</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>45.977.850</b>	<b>42.021.010</b>

<sup>9</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>10</sup> Eventualforpligtelser

<sup>11</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	330.000	10.105.028	10.435.028
Forslag til resultatdisponering	0	-927.027	-927.027
Saldo pr. 31.12.22	330.000	9.178.001	9.508.001
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	330.000	9.178.001	9.508.001
Forslag til resultatdisponering	0	1.263.013	1.263.013
Saldo pr. 31.12.23	330.000	10.441.014	10.771.014

	2023	2022
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	751.297	569.071
Pensioner	24.000	16.000
Andre omkostninger til social sikring	4.923	3.503
Andre personaleomkostninger	103.292	84.749
I alt	883.512	673.323
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	1.876
I alt	0	1.876

### 3. Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	37.908	51.701
I alt	37.908	51.701

### 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.233.755	646.175
Øvrige finansielle omkostninger	4.805	4.402
I alt	1.238.560	650.577

	2023 DKK	2022 DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	402.725	-301.055
I alt	402.725	-301.055

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	31.448.835
Tilgang i året	1.538.831
Kostpris pr. 31.12.23	32.987.666
Opskrivninger pr. 01.01.23	9.436.165
Opskrivninger i året	2.385.599
Opskrivninger pr. 31.12.23	11.821.764
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	44.809.430

## 7. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.23	1.093.498
Kostpris pr. 31.12.23	1.093.498
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	1.093.498

Andre tilgodehavender omfatter ansvarligt lån som selskabet har indskudt i Address Properties ApS. Lånet forrentes og er afdragsfrit indtil Address Properties ApS' økonomiske situation tillader det. Address Properties ApS er stiftet i 2021 og selskabets formål er køb og drift af udlejningsejendomme.

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	387.464	26.519.813	28.716.753	26.006.103
I alt	387.464	26.519.813	28.716.753	26.006.103

## 9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	44.809.430
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.385.599

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.868 og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,19%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Som nævnt har flere af selskabets ejendomme har været under renovering i 2023, svarende til en samlet tomgang på omkring 5%. Der forventes tilsvarende en tomgang på omkring 5% i 2024, hvorefter alle renoveringer er tilendebragt. Det normaliserede driftsresultat indregner en tomgang på 2%.

Ved værdiansættelse til dagsværdi vil der altid være en vurdering der indeholder elementer af skøn. Vurderingen er derfor behæftet med en naturlig usikkerhed. Det vurderes at de indregnede værdier er korrekte og retvisende

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 29.103 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 42.424.

Selskabets kreditinstitut har transport i 2 realkreditpantebreve med en nominel værdi på t.DKK 2.656.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 875, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.570.

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.



**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

lovgivning vil være gældende, når den udsudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.