

DYG INVEST ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.07.23

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 - 20

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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. juli 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 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 6. juli 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -927.027 mod DKK 761.684 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.508.001.

Resultatforventningen for 2022 var et underskud som følge af ekstraordinær vedligehold og tomgang i forbindelse med renovering af flere af selskabets ejendomme. Ledelsen forventer fremadrettet en normalisering af vedligehold og lejeindtægt.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.749 og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,2%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Som nævnt har flere af selskabets ejendomme har været under renovering i 2022, svarende til en samlet tomgang på omkring 13%. Der forventes tilsvarende en tomgang på omkring 5% i 2023, 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		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	1.122.422	1.051.700
1	Personaleomkostninger	-673.323	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	449.099	1.051.700
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.876	-105.914
	Resultat før dagsværdireguleringer	447.223	945.786
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.076.429	514.215
	Resultat af primær drift	-629.206	1.460.001
3	Finansielle indtægter	51.701	3.889
4	Finansielle omkostninger	-650.577	-473.649
	Resultat før skat	-1.228.082	990.241
5	Skat af årets resultat	301.055	-228.557
	Årets resultat	-927.027	761.684
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-927.027	761.684
	I alt	-927.027	761.684

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	40.885.000	39.371.980
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	323.897
6	Materielle anlægsaktiver i alt	40.885.000	39.695.877
7	Andre tilgodehavender	1.055.590	1.003.889
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.055.590	1.003.889
	Anlægsaktiver i alt	41.940.590	40.699.766
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.420	0
	Tilgodehavende selskabsskat	50.000	0
	Andre tilgodehavender	20.000	20.000
	Tilgodehavender i alt	80.420	20.000
	Likvide beholdninger	0	2.636
	Omsætningsaktiver i alt	80.420	22.636
	Aktiver i alt	42.021.010	40.722.402

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	330.000	330.000
	Overført resultat	9.178.001	10.105.028
	Egenkapital i alt	9.508.001	10.435.028
	Hensættelser til udskudt skat	2.021.945	2.323.000
	Hensatte forpligtelser i alt	2.021.945	2.323.000
8	Gæld til realkreditinstitutter	25.806.578	26.184.176
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.806.578	26.184.176
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	199.525	209.416
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.119.721	870.580
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	132.592	25.000
	Deposita	322.420	512.787
	Selskabsskat	0	129.435
	Anden gæld	1.910.228	32.980
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.684.486	1.780.198
	Gældsforpligtelser i alt	30.491.064	27.964.374
	Passiver i alt	42.021.010	40.722.402

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	330.000	9.343.344	9.673.344
Forslag til resultatdisponering	0	761.684	761.684
Saldo pr. 31.12.21	330.000	10.105.028	10.435.028
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

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	569.071	0
Pensioner	16.000	0
Andre omkostninger til social sikring	3.503	0
Andre personaleomkostninger	84.749	0
I alt	673.323	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.876	105.914
---	-------	---------

3. Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	51.701	3.889
------------------------------	--------	-------

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	646.175	419.377
Øvrige finansielle omkostninger	4.402	54.272
I alt	650.577	473.649

	2022	2021
	DKK	DKK

5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	115.016
Årets regulering af udskudt skat	-301.055	109.000
Regulering af skat fra tidligere år	0	4.541
I alt	-301.055	228.557

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	28.845.386
Tilgang i året	2.589.449
Afgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.22	31.434.835
Opskrivninger pr. 01.01.22	10.526.594
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-1.615.560
Opskrivninger i året	539.131
Opskrivninger pr. 31.12.22	9.450.165
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0
Afskrivninger i året	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	40.885.000

7. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.22	1.055.590
Kostpris pr. 31.12.22	1.055.590
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	1.055.590

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 Preoperties 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 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	199.525	14.456.729	26.006.103	26.393.592
I alt	199.525	14.456.729	26.006.103	26.393.592

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.22	40.885.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.076.429

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.749 og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,2%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Flere af selskabets ejendomme har været under renovering i 2022, svarende til en tomgang på omkring 13%. Der forventes tilsvarende en tomgang på omkring 5% i 2023, 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. 31.12.22.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.006 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 38.385.

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 3.009, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 18.656.

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

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

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

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 lovgivning vil være gældende, når den udskudte 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.