

DYG INVEST ApS

Ved Bølgen 17 3 tv
7100 Vejle

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

11/09/2020

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

CVR-nr: 32342434
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2019 udgør 2.060.186 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 2019 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		914.598	765.972
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.117	-4.943
Resultat af ordinær primær drift		897.481	761.029
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	1.758.244	1.362.202
Øvrige finansielle omkostninger		-526.690	-311.783
Ordinært resultat før skat		2.129.035	1.811.448
Skat af årets resultat	2	-68.849	-103.301
Årets resultat		2.060.186	1.708.147
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.060.186	1.708.147
I alt		2.060.186	1.708.147

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		32.425.000	25.075.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.090	41.207
Materielle anlægsaktiver i alt		32.449.090	25.116.207
Anlægsaktiver i alt		32.449.090	25.116.207
Andre tilgodehavender		282.330	0
Tilgodehavender i alt		282.330	0
Omsætningsaktiver i alt		282.330	0
Aktiver i alt		32.731.420	25.116.207

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	3	330.000	330.000
Overført resultat		9.625.755	7.565.569
Egenkapital i alt		9.955.755	7.895.569
Hensættelse til udskudt skat		1.200	3.600
Hensatte forpligtelser i alt		1.200	3.600
Gæld til realkreditinstitutter		20.264.677	14.054.334
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	20.264.677	14.054.334
Gæld til realkreditinstitutter		337.573	230.518
Gæld til banker		1.618.157	1.877.857
Skyldig selskabsskat		74.974	99.177
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.000	22.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	524.774
Deposita		456.084	407.878
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.509.788	3.162.704
Gældsforpligtelser i alt		22.774.465	17.217.038
Passiver i alt		32.731.420	25.116.207

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 2019 har medført en ændring af den indregnede værdi på i alt DKK 1.758.244. Ejendommene er pr. 31.12.2019 akkumuleret opskrevet netto med DKK 8.500.903.

2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	-83.974	-99.177
Regulering af udskudt skat	2.400	-3.600
Regulering til tidligere års skat	12.725	-524
	<u>-68.849</u>	<u>-103.301</u>

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 ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	20.602.250	337.573	20.264.677	18.736.257

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 32.425.000.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 5.460.000, der giver pant i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi på DKK 19.030.000.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0