

DYHR INVEST ApS

CVR-nr.: 29226911

Dragebakken 22
5560 Aarup

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

09/01/2022

Hans Henrik Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DYHR INVEST ApS
Dragebakken22
5560Aarup
e-mailadresse: hhj@fynbolig.com
CVR-nr: 29226911
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet fra Dyhr Invest ApS har i 2021 været præget af de sidste ombygninger af Østergade 29, som er færdiggjort ultimo november. Alle boliglejemål er aktuelt udlejet pr. 31.12, mens et erhvervslejemål står tomt. Omsætningen er uændret 1,4 mio kr.

Samlet har der været udgifter til ombygninger på 0,6 mio., hvilket har resulteret i en højere lejere og deraf afledt positiv nettoværdiregulering på 0,4 mio. Med værdireguleringen fastsættes porteføljens afkast til 6,68% mod 6,34% i 2020. Ved fastholdelse af afkastkravet på 6,34%, ville porteføljens værdi have været 1,1 mio. højere end den fastsatte værdi.

I forbindelse med tilpasning af gældsstrukturen i Dyhr Invest ApS, er gælden til Fynbolig ApS konverteret til egenkapital, så egenkapitalen er forøget fra 125.000 kr. til 5.100.000 kr. Det forventes stadig at de 2 ejendomsselskaber fusioneres, når det skattemæssigt er muligt.

Der forventes et resultat for 2022 på niveauet 0,5-0,6 mio. før værdireguleringer og skat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ingen.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Dyhr Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”. Alle vedligeholdelses- og forbedringsudgifter afholdes direkte og under hver enkelt ejendom. Hvis det vurderes at ejendommen efterfølgende opnår en højere markedsværdi på grund af vedligeholdelsesarbejderne, sker reguleringen på basis af ændret afkastkrav på den enkelte ejendom. Der kan derfor være afvigelse imellem de investerede beløb i ejendommene, og de deraf muligt afledte afkastkrav til samme ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og assoriserede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		1.414.851	1.430.986
Ejendomsomkostninger		-966.453	-1.460.798
Administrationsomkostninger		-27.371	-20.853
Dagsværdiregulering af gæld		0	
Bruttoresultat		421.027	-1.323.120
Personaleomkostninger		-768	-837
Resultat af ordinær primær drift		420.259	-1.323.957
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	-925.000
Dagsværdiregulering af gæld			-347.455
Øvrige finansielle omkostninger		-360.715	-533.338
Ordinært resultat før skat		459.544	-1.857.295
Skat af årets resultat		-13.100	-193.569
Andre skatter		22.000	203.491
Årets resultat		468.444	-1.847.373
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		468.444	-1.847.373
I alt		468.444	-1.847.373

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		21.400.000	21.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		21.400.000	21.000.000
Anlægsaktiver i alt		21.400.000	21.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			21.994
Tilgodehavender moms og afgifter		2.314	
Andre tilgodehavender			509.361
Tilgodehavender i alt		2.314	509.361
Likvide beholdninger			6.423
Omsætningsaktiver i alt		2.314	515.784
AKTIVER I ALT		21.402.314	21.515.784

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		5.100.000	125.000
Overført resultat		-2.021.982	-2.490.427
Egenkapital i alt		3.078.018	-2.365.427
Hensættelse til udskudt skat		654.808	676.808
Hensatte forpligtelser i alt		654.808	676.808
Gæld til realkreditinstitutter		10.568.816	11.109.158
Gæld til banker		5.653.332	6.900.000
Skyldig selskabsskat		13.100	
Langfristede gældsforpligtelser i alt		16.235.248	18.009.158
Gæld til realkreditinstitutter		538.535	539.115
Gæld til banker		540.882	1.233.420
Leverandører af varer og tjenesteydelser		339.381	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		15.442	3.122.285
Skyldig moms og afgifter			269
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring			322.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.434.240	5.195.245
Gældsforpligtelser i alt		17.669.488	23.204.403
PASSIVER I ALT		21.402.314	21.515.784

Noter

1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter og bankgæld for samlet 17,3 mio., er der givet sikkerhed i selskabets ejendomme som er bogført til 21,4 mio. Yderligere har Fynbolig ApS stillet pantsikkerhed for 5,6 mio. samt der er afgivet kaution fra selskabets ledelse og hovedaktionær.

2. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Ejendommene er fastsat til dagsværdi og et markedskonformt afkastkrav. Selskabets ejendomme har ikke været vurderet af eksterne aktører i 2021, og værdiansættelsen sker på baggrund af ledelsens vurdering af opnåelige salgspriser i det aktuelle marked.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0