

DYHR INVEST ApS

CVR-nr.: 29226911

Dragebakken 22
5560 Aarup

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

22/01/2023

Hans Henrik Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DYHR INVEST ApS
Dragebakken 22
5560 Aarup

e-mailadresse: hhj@fynbolig.com

CVR-nr.: 29226911

Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for DYHR INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarup, den 22/01/2023

Direktion

Hans Henrik Jensen

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 2022 viser det første normale driftsår på boligudlejningsdelen, mens det sidste erhvervslejemål i Korsgade 2 blev udlejet midt på året. Lejemålet er blevet opdateret med ny varmekilde, aircondition, facaderenovering mm. Alle lejemål er udlejet pr. 31.12.22.

Samlet har der været udgifter til ombygninger og vedligeholdelse på 0,2 mio., hvilket er 0,4 mio. mindre end 2021. Driftsresultatet er således forbedret med 0,4 mio. til 1,2 mio. Afkastet for ejendommene i Dyhr Invest ApS og Fynbolig ApS fastsættes samlet til 6,78%, hvilket er 0,1% højere end i 2021.

Egenkapitalen er forøget med 0,8 mio. kr. til 3,8 mio. og kapitalen er i perioden forrentet med 24,3%

Der forventes et resultat for 2023 på niveauet 0,8-0,9 mio. før værdireguleringer og skat, da stigende renteniveau vil påvirke resultatet negativt med ca. 0,2 mio.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ingen.

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		1.744.062	1.414.851
Ejendomsomkostninger		-508.931	-966.453
Administrationsomkostninger		-15.058	-27.371
Dagsværdiregulering af gæld			0
Bruttoresultat		1.220.073	421.027
Personaleomkostninger		-330	-768
Resultat af ordinær primær drift		1.219.743	420.259
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	400.000
Dagsværdiregulering af gæld			0
Øvrige finansielle omkostninger		-362.760	-360.715
Ordinært resultat før skat		956.983	459.544
Skat af årets resultat		-180.000	-13.100
Andre skatter		-9.000	22.000
Årets resultat		767.983	468.444
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		767.983	468.444
I alt		767.983	468.444

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		21.500.000	21.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt		21.500.000	21.400.000
Anlægsaktiver i alt		21.500.000	21.400.000
Tilgodehavender moms og afgifter		13.459	2.314
Andre tilgodehavender		1.477	
Tilgodehavender i alt		14.936	2.314
Likvide beholdninger		7.375	
Omsætningsaktiver i alt		22.311	2.314
AKTIVER I ALT		21.522.311	21.402.314

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		5.100.000	5.100.000
Overført resultat		-1.253.999	-2.021.982
Egenkapital i alt		3.846.001	3.078.018
Hensættelse til udskudt skat		676.808	654.808
Hensatte forpligtelser i alt		676.808	654.808
Gæld til realkreditinstitutter		10.083.866	10.568.816
Gæld til banker		5.032.696	5.653.332
Langfristede gældsforpligtelser i alt		15.116.562	16.235.248
Gæld til realkreditinstitutter		686.128	538.535
Gæld til banker		426.666	540.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser		358.725	339.381
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		230.421	15.442
Skyldig selskabsskat		180.000	13.100
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.000	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.882.940	1.434.240
Gældsforpligtelser i alt		16.999.502	17.669.488
PASSIVER I ALT		21.522.311	21.402.314

Noter

1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter og bankgæld for samlet 16,0 mio., er der givet sikkerhed i selskabets ejendomme som er bogført til 21,5 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 2022, og værdiansættelsen sker på baggrund af ledelsens vurdering af opnåelige salgspriser i det aktuelle marked.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0