

DYG INVEST ApS

Ved Bølgen 17 3 tv
7100 Vejle

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

18/08/2021

Martin Dyg Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DYG INVEST ApS
Ved Bølgen 17 3 tv
7100 Vejle

CVR-nr: 32342434
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2020 udgør 1.917.589 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 2020 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 posterings 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 nettorealiseringsværdi, 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		971.922	914.598
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-64.837	-17.117
Resultat af ordinær primær drift		907.085	897.481
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	1.497.476	1.758.244
Øvrige finansielle omkostninger		-354.513	-526.690
Ordinært resultat før skat		2.050.048	2.129.035
Skat af årets resultat	2	-132.459	-68.849
Årets resultat		1.917.589	2.060.186
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.917.589	2.060.186
I alt		1.917.589	2.060.186

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		35.785.000	32.425.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		436.454	24.090
Materielle anlægsaktiver i alt		36.221.454	32.449.090
Anlægsaktiver i alt		36.221.454	32.449.090
Andre tilgodehavender		20.000	282.330
Tilgodehavender i alt		20.000	282.330
Likvide beholdninger		1.781	0
Omsætningsaktiver i alt		21.781	282.330
AKTIVER I ALT		36.243.235	32.731.420

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.	3	330.000	330.000
Overført resultat		11.543.344	9.625.755
Egenkapital i alt		11.873.344	9.955.755
Hensættelse til udskudt skat		14.000	1.200
Hensatte forpligtelser i alt		14.000	1.200
Gæld til realkreditinstitutter		23.066.489	20.264.677
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	23.066.489	20.264.677
Gæld til realkreditinstitutter		343.989	337.573
Gæld til banker		0	1.618.157
Skyldig selskabsskat		195.792	74.974
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.500	23.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		283.597	0
Deposita		442.524	456.084
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.289.402	2.509.788
Gældsforpligtelser i alt		24.355.891	22.774.465
PASSIVER I ALT		36.243.235	32.731.420

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 2020 har medført en ændring af den indregnede værdi på i alt DKK 1.497.476. Ejendommene er pr. 31.12.2020 akkumuleret opskrevet netto med DKK 9.998.379.

2. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	-120.274	-83.974
Regulering af udskudt skat	-12.800	2.400
Regulering til tidligere års skat	615	12.725
	<u>-132.459</u>	<u>-68.849</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	23.410.478	343.989	23.066.489	21.628.711

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 35.785.000.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 1.675.000, der giver pant i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi på DKK 13.890.000.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	0