

DYG INVEST ApS

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

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.06.25

Martin Bøttker Dyg Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

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
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. juni 2025

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 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 30. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30183

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	1.439.814	1.364.303
2	Personaleomkostninger	-229.184	-883.512
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.210.630	480.791
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.008.675	2.385.599
	Resultat af primær drift	2.219.305	2.866.390
3	Finansielle indtægter	39.631	37.908
4	Finansielle omkostninger	-1.384.828	-1.238.560
	Resultat før skat	874.108	1.665.738
5	Skat af årets resultat	-193.356	-402.725
	Årets resultat	680.752	1.263.013
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	680.752	1.263.013
	I alt	680.752	1.263.013

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	45.958.000	44.809.430
6	Materielle anlægsaktiver i alt	45.958.000	44.809.430
7	Andre tilgodehavender	1.142.604	1.093.498
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.142.604	1.093.498
	Anlægsaktiver i alt	47.100.604	45.902.928
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.918	22.922
	Tilgodehavende selskabsskat	38.000	52.000
	Andre tilgodehavender	5.453	0
	Tilgodehavender i alt	55.371	74.922
	Omsætningsaktiver i alt	55.371	74.922
	Aktiver i alt	47.155.975	45.977.850

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	330.000	330.000
Overført resultat	11.121.766	10.441.014
Egenkapital i alt	11.451.766	10.771.014
Hensættelser til udskudt skat	2.618.026	2.424.670
Hensatte forpligtelser i alt	2.618.026	2.424.670
⁸ Gæld til realkreditinstitutter	27.861.503	28.329.289
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.861.503	28.329.289
⁸ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	438.125	387.464
Gæld til øvrige kreditinstitutter	690.611	400.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.417	144.754
Deposita	523.995	494.895
Anden gæld	3.476.532	3.025.133
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.224.680	4.452.877
Gældsforpligtelser i alt	33.086.183	32.782.166
Passiver i alt	47.155.975	45.977.850

⁹ Oplysninger om dagsværdi

¹⁰ Eventualforpligtelser

¹¹ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	330.000	9.178.001	9.508.001
Forslag til resultatdisponering	0	1.263.013	1.263.013
Saldo pr. 31.12.23	330.000	10.441.014	10.771.014
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	330.000	10.441.014	10.771.014
Forslag til resultatdisponering	0	680.752	680.752
Saldo pr. 31.12.24	330.000	11.121.766	11.451.766

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

	2024 DKK	2023 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	190.267	751.297
Pensioner	6.000	24.000
Andre omkostninger til social sikring	1.287	4.923
Andre personaleomkostninger	31.630	103.292
I alt	229.184	883.512
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	39.631	37.908
I alt	39.631	37.908

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.362.602	1.233.755
Øvrige finansielle omkostninger	22.226	4.805
I alt	1.384.828	1.238.560

	2024 DKK	2023 DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	193.356	402.725
I alt	193.356	402.725

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	32.987.666
Tilgang i året	139.895
Kostpris pr. 31.12.24	33.127.561
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	11.821.764
Dagsværdireguleringer i året	1.008.675
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	12.830.439
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	45.958.000

7. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.24	1.142.604
Kostpris pr. 31.12.24	1.142.604
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	1.142.604

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 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	438.125	26.519.813	28.299.628	28.716.753
I alt	438.125	26.519.813	28.299.628	28.716.753

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	45.958.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.008.675

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.828 og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand.

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. 31.12.24.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 28.681 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.692.

Selskabets kreditinstitut har transport i 2 realkreditpantebreve med en nominal værdi på t.DKK 2.656.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 875, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.570.

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

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.