

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

Telefon 63 14 66 00  
Telefax 63 14 66 12  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

## **Dyhr Invest ApS**

Bakkevej 3

5610 Assens

CVR-nr. 29226911

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Dyhr Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Dyhr Invest ApS  
Bakkevej 3  
5610 Assens

CVR-nr.: 29226911  
Stiftet: 06.01.2016  
Hjemsted: Assens  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 64714556

### Direktion

Henrik Dyhr Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Dyhr Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 09.06.2017

### Direktion

Henrik Dyhr Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Dyhr Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dyhr Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, bemærkes det, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes. Vi henviser til nærmere omtale heraf i note 1 i årsregnskabet, der beskriver forudsætninger og usikkerheder forbundet hermed. Vi skal ligeledes henlede opmærksomheden på årsregnskabets note 4, hvor ledelsen har beskrevet og omtalt den væsentlige usikkerhed, der er knyttet til målingen af selskabets investeringsejendomme. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af usikkerhederne end ledelsen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 09.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Erik Pedersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i lighed med tidligere år i udlejning af ejendomme samt handel med værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 982.756 kr. mod 1.295.096 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 446.085 kr. mod 637.356 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Årsagen til det positive resultat kan primært henføres til den positive udvikling i renteswaps og færre renteudgifter.

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af 5 velbeliggende beboelsesejendomme, indeholdende 32 lejemål. Investeringsejendommene er primært placeret i det centrale Assens. Samtlige ejendomme anses for at være i særdeles god stand.

Ejendommenes gennemsnitlige afkastkrav er 5,95% i 2016, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi.

På grund af de finansielle markeders negative påvirkning af den generelle markedsøkonomi, er selskabet væsentligt påvirket heraf. Selskabet har således tabt hele egenkapitalen og er ligeledes likviditetsmæssigt påvirket heraf. Selskabet forventer at kunne reetablere selskabskapitalen i løbet af 5-7 år via driften og forventede fremtidige værdistigninger på selskabets investeringsejendomme.

### Forventet udvikling

For det kommende år forventer ledelsen et driftsresultat på niveau med 2016.

### Særlige risici

#### Finansielle risici

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansieringen af selskabets investeringsejendomme og består dermed i det væsentlige i risikoen for markedsbestemte rentestigninger. Realkreditlån optages primært med fast rente. Lån med fast rente er konverterbare, og selskabets langsigtede følsomhed over for rentestigninger forøges dermed begrænset.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>982.756</b>	<b>1.295.096</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		80.504	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>8.873</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.063.260</b>	<b>1.303.969</b>
Andre finansielle indtægter		961.686	314.561
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.578.861)</u>	<u>(981.174)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>446.085</u></b>	<b><u>637.356</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>446.085</u>	<u>637.356</u>
		<b><u>446.085</u></b>	<b><u>637.356</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		23.260.504	23.180.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>23.260.504</b>	<b>23.180.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>23.260.504</b>	 <b>23.180.000</b>
 Andre tilgodehavender		5.181	2.982
Periodeafgrænsningsposter		27.050	27.050
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.231</b>	<b>30.032</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>0</b>	 <b>71</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>32.231</b>	 <b>30.103</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>23.292.735</b>	 <b>23.210.103</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(3.996.904)	(4.442.989)
<b>Egenkapital</b>		<b>(3.871.904)</b>	<b>(4.317.989)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.148.332	13.720.248
Deposita		278.634	258.685
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>13.426.966</b>	<b>13.978.933</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	573.909	161.201
Bankgæld		12.587.867	11.449.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser		253.905	72.058
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		36.140	36.140
Anden gæld		285.852	1.829.928
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.737.673</b>	<b>13.549.159</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.164.639</b>	<b>27.528.092</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.292.735</b>	<b>23.210.103</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(4.442.989)	(4.317.989)
Årets resultat	0	446.085	446.085
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(3.996.904)</b>	<b>(3.871.904)</b>

## Noter

### 1. Going concern

På grund af de finansielle markeders negative påvirkning af den generelle markedsøkonomi er selskabet væsentlig påvirket heraf. Selskabet forventer at kunne reetablere selskabskapitalen og er ligeledes likviditetsmæssigt påvirket heraf. Selskabet forventer at kunne reetablere selskabskapitalen i løbet af 5-7 år via driften og forventede fremtidige værdistigninger på selskabets investeringsejendomme.

Selskabets ledelse er i dialog løbende med selskabets pengeinstitut for at sikre den fornødne finansiering til fortsættelse af aktiviteterne. Pengeinstituttet har primo juni bekræftet at være indstillet på at stille likviditet til rådighed for selskabet frem til 31.12.2017, under forudsætning af likviditetsbudget for 2016 realiseres. Det er ledelsens opfattelse, at likviditetsbudgettet overholdes. Dermed er det ledelsens vurdering, at der er likviditet til at fortsætte driften i det kommende år.

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>20.879.183</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>20.879.183</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	2.300.817
Årets dagsværdireguleringer	<u>80.504</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>2.381.321</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>23.260.504</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent på ejendommene 5,95%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

## Noter

<b>Afkast</b>	<b>Værdi af ejendomsportefølje kr.</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi kr.</b>	<b>Regulering efter skat kr.</b>
7,00%	19.771.429	23.260.505	(2.721.479)
6,50%	21.292.308	23.260.505	(1.535.194)
5,95%	23.260.505	23.260.505	0
5,50%	25.163.636	23.260.505	1.484.442
5,00%	27.680.000	23.260.505	3.447.206

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	573.909	161.201	13.148.332	9.551.723
Deposita	0	0	278.634	278.634
	<b>573.909</b>	<b>161.201</b>	<b>13.426.966</b>	<b>9.830.357</b>

### 4. Eventualforpligtelser

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på netto 586 t.kr. Aktivet indregnes i balancen, når det vurderes, at aktivet kan udnyttes inden for en årrække på 2-3 år.

#### Valuta- og renterisici

Selskabet har indgået valutaterminskontrakt på 879.504 EUR over for TRY. I forhold til terminkursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 149.695 kr. Kurstabet er indregnet i balancen. Valutaterminskontrakten udløber den 30.01.2017.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.722 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 23.261 t.kr.

### 6. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse, Henrik Dyhr Jensen, ejer minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Anvendt regnskabspraksis

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder 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.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.