

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

Dyhr Invest ApS
CVR-nr. 29226911
Bakkevej 3
5610 Assens

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.06.2016

Dirigent

Navn: Henrik Dyhr Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dyhr Invest ApS
Bakkevej 3
5610 Assens

CVR-nr.: 29226911

Stiftet: 06.01.2016

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 64714556

Direktion

Henrik Dyhr Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 10.06.2016

Direktion

Henrik Dyhr Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dyhr Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dyhr Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende 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

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 10.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 1.295.096 kr. mod 1.177.980 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 637.356 kr. mod 632.095 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.

Der har været meget lidt tomgang, hvorfor ejendommene er meget tæt på at være udlejet 100% over hele året.

Ejendommenes gennemsnitlige afkastkrav er 5,98% i 2015, 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 2015.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.295.096	1.177.980
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		8.873	(29.873)
Driftsresultat		1.303.969	1.148.107
Andre finansielle indtægter	2	314.561	701.140
Andre finansielle omkostninger	3	(981.174)	(1.217.152)
Årets resultat		<u>637.356</u>	<u>632.095</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>637.356</u>	<u>632.095</u>
		<u>637.356</u>	<u>632.095</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		23.180.000	23.180.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>23.180.000</u>	<u>23.180.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>23.180.000</u>	 <u>23.180.000</u>
 Andre tilgodehavender		2.982	5.671
Periodeafgrænsningsposter		<u>27.050</u>	<u>33.356</u>
Tilgodehavender		<u>30.032</u>	<u>39.027</u>
 Likvide beholdninger		 <u>71</u>	 <u>71</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>30.103</u>	 <u>39.098</u>
 Aktiver		 <u><u>23.210.103</u></u>	 <u><u>23.219.098</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(4.442.990)</u>	<u>(5.080.346)</u>
Egenkapital		<u>(4.317.990)</u>	<u>(4.955.346)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.720.248	13.885.398
Deposita		<u>258.685</u>	<u>293.835</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>13.978.933</u>	<u>14.179.233</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	161.201	160.398
Bankgæld		11.449.832	11.361.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.058	267.756
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		36.140	36.140
Anden gæld		<u>1.829.929</u>	<u>2.169.409</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.549.160</u>	<u>13.995.211</u>
Gældsforpligtelser		<u>27.528.093</u>	<u>28.174.444</u>
Passiver		<u>23.210.103</u>	<u>23.219.098</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(5.080.346)	(4.955.346)
Årets resultat	0	637.356	637.356
Egenkapital ultimo	125.000	(4.442.990)	(4.317.990)

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 31.12.2016, 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.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	314.561	701.140
	314.561	701.140
	2015 kr.	2014 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	916.538	1.217.152
Øvrige finansielle omkostninger	64.636	0
	981.174	1.217.152
		Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		20.879.183
Kostpris ultimo		20.879.183
Dagsværdireguleringer primo		2.300.817
Dagsværdireguleringer ultimo		2.300.817
Regnskabsmæssig værdi ultimo		23.180.000

Noter

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 afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,98%
Højeste afkastprocent	6,23%
Laveste afkastprocent	5,69%

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:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering efter skat kr.
6,50%	21.323.077	23.180.000	(1.420.546)
6,25%	22.176.000	23.180.000	(768.060)
5,98%	23.180.000	23.180.000	0
5,75%	24.104.348	23.180.000	707.126
5,50%	25.200.000	23.180.000	1.545.300

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	160.398	161.201	13.720.248	10.125.633
Deposita	0	0	258.685	258.685
	160.398	161.201	13.978.933	10.384.318

6. Eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på netto 790 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 terminskursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 1.111.381 kr. Kurstabet er indregnet i balancen.

Selskabet har indgået renteswapaftale med en hovedstol på 14.297.497 kr. med udløb i udgangen af 2016. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes i resultatopgørelsen og har på balancedagen en negativ værdi på 408.623 kr.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.881 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 23.180 t.kr.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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