

Dyhr Invest ApS

Bredgade 95
5560 Aarup
CVR-nr. 29226911

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2018

Dirigent

Navn: Ivan Sløk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dyhr Invest ApS
Bredgade 95
5560 Aarup

CVR-nr.: 29226911
Stiftet: 06.01.2006
Hjemsted: Assens
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 63457175

Direktion

Ivan Sløk

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 07.06.2018

Direktion

Ivan Sløk

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 07.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Erik Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24737

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 1.120.704 kr. mod 982.756 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 60.337 kr. mod 446.085 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for forholdsvis tilfredsstillende.

Resultat er negativt påvirket af indfrielsen af valutaterminskontrakter.

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 2017, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi.

Selskabet har grundet tidligere års tab, 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.

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 31.12.2018, under forudsætning af likviditetsbudget for 2018 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.

Forventet udvikling

For det kommende år forventer ledelsen et driftsresultat på niveau med 2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		1.120.704	982.756
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		84.034	80.504
Driftsresultat		1.204.738	1.063.260
Andre finansielle indtægter		149.695	961.686
Andre finansielle omkostninger		(1.240.716)	(1.578.861)
Resultat før skat		113.717	446.085
Skat af årets resultat		(53.380)	0
Årets resultat		60.337	446.085
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		60.337	446.085
		60.337	446.085

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		23.344.538	23.260.504
Materielle anlægsaktiver	2	23.344.538	23.260.504
 Anlægsaktiver		 23.344.538	 23.260.504
 Andre tilgodehavender		11.343	5.181
Periodeafgrænsningsposter		27.051	27.050
Tilgodehavender		38.394	32.231
 Omsætningsaktiver		 38.394	 32.231
 Aktiver		 23.382.932	 23.292.735

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(3.936.567)	(3.996.904)
Egenkapital		(3.811.567)	(3.871.904)
Udskudt skat		53.380	0
Hensatte forpligtelser		53.380	0
Gæld til realkreditinstitutter		12.183.178	13.148.332
Deposita		219.215	278.634
Langfristede gældsforpligtelser	3	12.402.393	13.426.966
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	937.097	573.909
Bankgæld		13.368.117	12.587.867
Leverandører af varer og tjenesteydelser		240.745	253.905
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		36.140	36.140
Anden gæld		156.627	285.852
Kortfristede gældsforpligtelser		14.738.726	13.737.673
Gældsforpligtelser		27.141.119	27.164.639
Passiver		23.382.932	23.292.735
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(3.996.904)	(3.871.904)
Årets resultat	0	60.337	60.337
Egenkapital ultimo	125.000	(3.936.567)	(3.811.567)

Noter

1. Going concern

Selskabet har grundet tidligere års tab, 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.

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 31.12.2018, under forudsætning af likviditetsbudget for 2018 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.

	Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	20.879.183
Kostpris ultimo	20.879.183
Dagsværdireguleringer primo	2.381.321
Årets dagsværdireguleringer	84.034
Dagsværdireguleringer ultimo	2.465.355
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.344.538

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

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,50%	21.369.231	23.344.538	-1.975.307
6,25%	22.224.000	23.344.538	-1.120.538
5,95%	23.344.538	23.344.538	0
5,75%	24.156.522	23.344.538	811.984
5,50%	25.254.545	23.344.538	1.910.008

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	937.097	573.909	12.183.178	6.984.345
Deposita	0	0	219.215	278.634
	937.097	573.909	12.402.393	7.262.979

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.339 t.kr. og bankgæld, 13.368 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 23.345 t.kr.

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 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.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.