



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30
6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

DLE Invest ApS

Aastrupvej 63b
6100 Haderslev

Årsrapport for perioden
1. oktober 2017 til 30. september 2018
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2018

Søren Toft Winther
dirigent

CVR-nr. 30 51 27 23

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	12
Balance pr. 30. september 2018	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for DLE Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

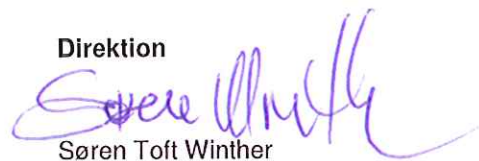
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 22. november 2018

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Søren Toft Winther".

Søren Toft Winther
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i DLE Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DLE Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

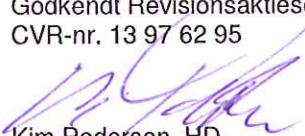
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig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

Haderslev, den 22. november 2018

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95



Kim Pedersen, HD
Registreret revisor
MNE-nr. mne12488



Selskabsoplysninger

Selskabet	DLE Invest ApS Aastrupvej 63b 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 30 51 27 23
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
	Hjemsted: Haderslev
Direktion	Søren Toft Winther, direktør
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål omfatter investering i fast ejendom, værdipapirer og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 415.699, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 7.835.515.

Regnskabsåret 2016/17 udgør 9 måneder, grundet omstrukturering af koncernen. Sammenligningstallene er derfor ikke umiddelbart sammenlignelige.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DLE Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr. Regnskabsåret 2016/17 udgør 9 måneder, hvorfor sammenligningstallene ikke umiddelbart er sammenlignelige.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Nettoomsætningen består af årets forfaldene huslejeindtægter.

Omkostninger ved investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger anvendt til ejendomme for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger behandles i årsrapporten som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som den beregnede kapitalværdi af de fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet er pr. 30. september 2018 på 5%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Installationer	10 år	0 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for DLE Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2017, 9 mdr.</u> kr.
Bruttofortjeneste		61.453	-669
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-1.065</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		60.388	-669
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		382.916	146.837
Finansielle indtægter		77.419	655.294
Finansielle omkostninger		<u>-116.853</u>	<u>-528.827</u>
Resultat før skat		403.870	272.635
Skat af årets resultat	2	<u>11.829</u>	<u>-27.995</u>
Årets resultat		<u>415.699</u>	<u>244.640</u>
Foreslået udbytte		105.800	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-110.007	-2.461.913
Overført resultat		<u>419.906</u>	<u>2.206.553</u>
		<u>415.699</u>	<u>244.640</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		1.960.000	1.960.000
Installationer		34.425	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>1.994.425</u>	<u>1.960.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>4.947.923</u>	<u>5.065.007</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.947.923</u>	<u>5.065.007</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.942.348</u>	<u>7.025.007</u>
Selskabsskat		<u>24.208</u>	<u>30.689</u>
Tilgodehavender		<u>24.208</u>	<u>30.689</u>
Værdipapirer		<u>2.172.117</u>	<u>2.254.382</u>
Værdipapirer		<u>2.172.117</u>	<u>2.254.382</u>
Likvide beholdninger		<u>23.823</u>	<u>8.415</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.220.148</u>	<u>2.293.486</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.162.496</u></u>	<u><u>9.318.493</u></u>

Balance pr. 30. september 2018

	Note	2017/18 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	110.007
Overført resultat		7.579.715	7.159.809
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	500.000
Egenkapital	5	<u>7.835.515</u>	<u>7.919.816</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>163.363</u>	<u>175.192</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>163.363</u>	<u>175.192</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>980.753</u>	<u>1.039.769</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>980.753</u>	<u>1.039.769</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	70.918	73.709
Banker		0	43.062
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	35.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		50.687	485
Deposita		<u>33.260</u>	<u>31.460</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>182.865</u>	<u>183.716</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.163.618</u>	<u>1.223.485</u>
Passiver i alt		<u>9.162.496</u>	<u>9.318.493</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2017/18 kr.	2017, 9 mdr. kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.065	0
	<u>1.065</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-11.829	27.800
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	195
	<u>-11.829</u>	<u>27.995</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investe- ringsejendom- me	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>Installationer</u>	<u>og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2017	1.632.788	0
Tilgang i årets løb	0	35.490
Kostpris 30. september 2018	<u>1.632.788</u>	<u>35.490</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	331.812	0
Opskrivninger 30. september 2018	<u>331.812</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	4.600	0
Årets afskrivninger	0	1.065
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>4.600</u>	<u>1.065</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>1.960.000</u>	<u>34.425</u>

Noter

	2017/18	2017
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2017	4.955.000	66.250
Tilgang i årets løb	0	7.235.000
Afgang i årets løb	0	-2.346.250
Kostpris 30. september 2018	<u>4.955.000</u>	<u>4.955.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2017	110.007	2.571.920
Årets afgang	0	-2.571.920
Årets resultat	382.916	110.007
Udbytte modtaget	-500.000	0
Værdireguleringer 30. september 2018	<u>-7.077</u>	<u>110.007</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u><u>4.947.923</u></u>	<u><u>5.065.007</u></u>

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	150.000	110.007	7.159.809	500.000	7.919.816
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-110.007	419.906	105.800	415.699
Egenkapital 30. september 2018	<u><u>150.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>7.579.715</u></u>	<u><u>105.800</u></u>	<u><u>7.835.515</u></u>

6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2017	175.192	147.392
Hensat i året	-11.829	27.800
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2018	<u><u>163.363</u></u>	<u><u>175.192</u></u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.113.478</u>	<u>1.051.671</u>	<u>70.918</u>	<u>742.075</u>
	<u>1.113.478</u>	<u>1.051.671</u>	<u>70.918</u>	<u>742.075</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.052, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr.1.960.