



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 2015
9. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 16/6 2016

Søren Toft Winther
dirigent

CVR-nr. 30 51 27 23

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2015 - 31/12-2015	10
Balance pr. 31/12-2015	11
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og - forpligtelser	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	DLE Invest ApS Aastrupvej 63B 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 30 51 27 23 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed
Antal beskæftigede	1 (2014: 1)
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Direktion	Søren Toft Winther
Revision	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 for DLE Invest ApS.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 1/1-2015 - 31/12-2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 16. juni 2016.

Direktion



Søren Winther

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i DLE Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DLE Invest ApS for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

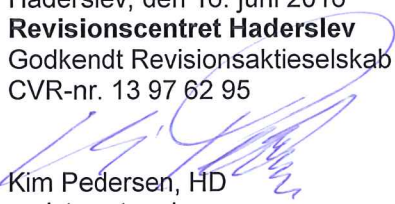
Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 16. juni 2016
Revisionscentret Haderslev
 Godkendt Revisionsaktieselskab
 CVR-nr. 13 97 62 95


 Kim Pedersen, HD
 registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "indtægter vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme og hermed finansielle forpligtelser, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets forfaldne huslejeindtægter.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder lønninger og lønafhængige omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Resultat af kapitalandele i datter og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter og associerede virksomheders resultater efter skat.

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 samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet indgår i Acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	150 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

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

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under gældsforpligtelser.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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

Anvendt regnskabspraksis

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, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2015-31.12.2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
BRUTTOTAB	-253.969	38.822
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	-253.969	38.822
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-35.000	-35.000
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-288.969	3.822
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	100.464	166.710
Andre finansielle indtægter	198.731	65.837
Andre finansielle omkostninger.....	-51.738	-155.664
RESULTAT FØR SKAT	-41.512	80.705
2 Skat af årets resultat	45.212	31.364
ÅRETS RESULTAT	3.700	112.069
 RESULTATDISPONERING		
Det disponible beløb udgør:		
Overført fra tidligere år	2.774.847	2.679.488
Årets resultat	3.700	112.069
Til disposition	2.778.547	2.791.557
 som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Årets bevægelser på reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	100.464	16.710
Overført til næste år	2.678.083	2.774.847
Disponeret i alt	2.778.547	2.791.557

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.960.000	2.216.278
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	153.000	188.000
3 Materielle anlægsaktiver i alt	2.113.000	2.404.278
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.324.247	2.223.783
4 Finansielle anlægsaktiver i alt	2.324.247	2.223.783
Anlægsaktiver i alt	4.437.247	4.628.061
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	150.000
Andre tilgodehavender	1.913	926
Selskabsskat	25.922	15.296
Tilgodehavender i alt	27.834	166.222
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.040.024	1.902.866
Værdipapirer og kapitalandele i alt	2.040.024	1.902.866
Likvide beholdninger	41.302	5.021
Omsætningsaktiver i alt	2.109.160	2.074.110
AKTIVER I ALT	6.546.408	6.702.171

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Andre reserver.....	2.257.997	2.157.533
Overført resultat	2.678.083	2.774.847
5 Egenkapital i alt.....	5.061.080	5.057.380
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat.....	139.072	184.284
6 Hensatte forpligtelser i alt.....	139.072	184.284
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter	1.144.510	1.192.217
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.144.510	1.192.217
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld	47.500	46.000
Kreditinstitutter i øvrigt	68.294	143.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.000	27.375
Øvrig gæld.....	42.900	43.620
Periodeafgrænsningsposter	10.051	7.646
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	201.745	268.290
Gældsforpligtelser i alt.....	1.346.256	1.460.507
PASSIVER I ALT	6.546.408	6.702.171

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve tkr. 1.555 (nom. restgæld t.kr. 1.192) med pant i ejendommen Østergade 46, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 1.960 pr. 31. december 2015.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

Noter

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-35.000	-35.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....	<u>-35.000</u>	<u>-35.000</u>
2 Årets skatter		
Udskudt skat af årets resultat.....	33.450	22.562
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....	11.762	8.802
Årets skatter i alt	<u>45.212</u>	<u>31.364</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	1.628.188	325.000
Tilgang i årets løb.....	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris, ultimo.....	<u>1.628.188</u>	<u>325.000</u>
Opskrivninger, primo	588.090	0
Årets opskrivninger	-256.278	0
Opskrivninger, ultimo	<u>331.812</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger, primo	0	-137.000
Årets afskrivninger	0	-35.000
Af- og nedskrivninger, ultimo.....	<u>0</u>	<u>-172.000</u>
Regnskabsmæssig værdi.....	<u>1.960.000</u>	<u>153.000</u>

Noter

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
4 Finansielle anlægsaktiver		
		Tilknyttede/ associerede virksomheder
Kostpris, primo		66.250
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris, ultimo		<u>66.250</u>
Værdireguleringer, primo		2.157.533
Årets resultatandel		100.464
Værdireguleringer, ultimo		<u>2.257.997</u>
Regnskabsmæssig værdi		<u><u>2.324.247</u></u>

Selskabet har i indeværende regnskabsår udøvet en betydelig indflydelse på følgende associerede selskabers driftsmæssige og finansielle ledelse (de facto):

Navn	WIDI ApS
Hjemsted	Haderslev
Ejerandel	50%
Stemmeandel	50%

5 Egenkapital

	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.157.533	100.464	2.257.997
Overført resultat	2.774.847	-96.764	2.678.083
Egenkapital i alt	<u>5.057.380</u>	<u>3.700</u>	<u>5.061.080</u>

Anpartskapitalen består af anparter á 500 kr eller multipla heraf.

6 Hensatte forpligtelser

Hensættelser til udskudt skat, primo	184.284	215.648
Årets bevægelser	-33.450	-22.562
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats	-11.762	-8.802
Hensættelser til udskudt skat, ultimo	<u>139.072</u>	<u>184.284</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>139.072</u>	<u>184.284</u>

Noter

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
7 Langfristede gældsforpligtelser Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder t kr. 942 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.		