



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 1/1-2016 - 31/12-2016
10. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 10. marts 2017

Søren Toft Winther
dirigent

CVR-nr. 30 51 27 23

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger:	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016.....	12
Balance pr. 31/12-2016.....	13
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser	15
Noter.....	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	DLE Invest ApS Aastrupvej 63B 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 30 51 27 23
	Hjemstedskommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Regnskabsklasse: B
	Tilvalg af enkelte regler fra klasse: C
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.
Antal beskæftigede	1 (2015: 1)
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Direktion	Søren Toft Winther
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i fast ejendom, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig positivt i forhold til tidligere år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 for DLE Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

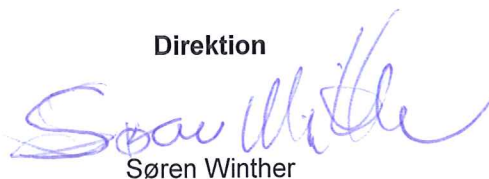
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 7. februar 2017

Direktion



Søren Winther

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i DLE Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DLE Invest ApS for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016. 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 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 1/1-2016 - 31/12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 7. februar 2017

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



Kim Pedersen, HD
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Materielle anlægsaktiver - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at immaterielle og materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, skal revurderes løbende. Ændringerne er anvendt således, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang i regnskabsåret 2016. Ændringen foretages som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets forfaldne 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ændring 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

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. 31. december 2016 på 5,5%.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles således 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles 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 bindes under egenkapitalen som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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%.

Anvendt regnskabspraksis

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 01.01.2016-31.12.2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	27.061	-253.969
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	27.061	-253.969
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-35.000
Andre driftsomkostninger	-22.000	0
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	5.061	-288.969
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	313.923	100.464
Andre finansielle indtægter	128.958	198.731
Andre finansielle omkostninger	-97.432	-51.738
RESULTAT FØR SKAT	350.510	-41.512
2 Skat af årets resultat	-16.414	45.212
ÅRETS RESULTAT	334.096	3.700
som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Årets bevægelser på reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	313.923	100.464
Overført til næste år	20.173	-96.764
Disponeret i alt	334.096	3.700

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
	1.960.000	1.960.000
	0	153.000
3 Materielle anlægsaktiver i alt	1.960.000	2.113.000
Finansielle anlægsaktiver		
	2.638.170	2.324.247
4 Finansielle anlægsaktiver i alt	2.638.170	2.324.247
Anlægsaktiver i alt	4.598.170	4.437.247
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
	25.625	0
	0	1.913
	16.646	25.922
Tilgodehavender i alt	42.271	27.834
Værdipapirer og kapitalandele		
	2.078.355	2.040.024
Værdipapirer og kapitalandele i alt	2.078.355	2.040.024
Likvide beholdninger	74.341	41.302
Omsætningsaktiver i alt	2.194.966	2.109.160
AKTIVER I ALT	6.793.137	6.546.408

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Andre reserver.....	2.571.920	2.257.997
Overført resultat.....	2.698.256	2.678.083
5 Egenkapital i alt.....	5.395.176	5.061.080
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat.....	147.392	139.072
6 Hensatte forpligtelser i alt.....	147.392	139.072
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.102.772	1.144.510
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.102.772	1.144.510
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	56.000	47.500
Kreditinstitutter i øvrigt.....	0	68.294
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	43.914	33.000
Anden gæld.....	43.385	42.900
Periodeafgrænsningsposter.....	4.497	10.051
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	147.797	201.745
Gældsforpligtelser i alt.....	1.250.569	1.346.256
PASSIVER I ALT.....	6.793.137	6.546.408

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve tkr. 1.555 (nom. restgæld t.kr. 1.159) med pant i ejendommen Østergade 46, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 1.960 pr. 31. december 2016.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

Noter

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	-35.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....	<u>0</u>	<u>-35.000</u>
2 Årets skatter		
Skat af årets resultat	-729	0
Udskudt skat af årets resultat.....	-8.320	33.450
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....	0	11.762
Regulering af skat vedrørende tidligere år.....	-7.365	0
Årets skatter i alt	<u>-16.414</u>	<u>45.212</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	1.628.188	325.000
Tilgang i årets løb.....	4.600	0
Afgang i årets løb	0	-131.000
Kostpris, ultimo.....	<u>1.632.788</u>	<u>194.000</u>
Opskrivninger, primo	331.812	0
Opskrivninger, ultimo	<u>331.812</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger, primo	0	-172.000
Årets afskrivninger	-4.600	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-22.000
Af- og nedskrivninger, ultimo.....	<u>-4.600</u>	<u>-194.000</u>
Regnskabsmæssig værdi.....	<u>1.960.000</u>	<u>0</u>

Noter

Note	2016 Kr.	2015 Kr.	
4 Finansielle anlægsaktiver			
		Tilknyttede/ associerede virksomheder	
Kostpris, primo		66.250	
Tilgang i årets løb		0	
Afgang i årets løb		0	
Kostpris, ultimo		66.250	
Værdireguleringer, primo		2.257.997	
Årets resultatandel		313.923	
Værdireguleringer, ultimo		2.571.920	
Regnskabsmæssig værdi		2.638.170	
5 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.257.997	313.923	2.571.920
Overført resultat	2.678.083	20.173	2.698.256
Egenkapital i alt	5.061.080	334.096	5.395.176
6 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat, primo		139.072	184.284
Årets bevægelser		8.320	-33.450
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats		0	-11.762
Hensættelser til udskudt skat, ultimo		147.392	139.072
Hensatte forpligtelser i alt		147.392	139.072
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 868 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.			