

# DLI Immobilien A/S

Føllevej 5, Følle, 8410 Rønde

CVR-nr. 31 42 29 30




---

## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. marts 2016

Som dirigent:



Mogens Jakobsen

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DLI Immobilien A/S.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 23. februar 2016  
Direktion:



Hans-Henrik Dalsgaard  
Hansen

Bestyrelse:



Per Blach  
formand



Poul Morten Rahbek  
Jørgensen



Mogens Jakobsen



Erik R. Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DLI Immobilien A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DLI Immobilien A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 en 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 en 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.

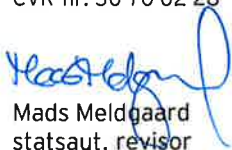
### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 23. februar 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Mads Meldgaard  
statsaut. revisor



Tina Østerby Najberg  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i værdipapirer og fast ejendom i ind- og udland samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 2.496.983 kr. mod 2.512.244 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 9.606.033 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat igen i 2016.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.438.772	1.563.563
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.438.772	1.563.563
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.918.253	2.762.397
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-104.292	95.160
	<b>Resultat af primær drift</b>	4.252.733	4.421.120
2	Finansielle indtægter	17	181
3	Finansielle omkostninger	-591.815	-783.844
	<b>Resultat før skat</b>	3.660.935	3.637.457
4	Skat af årets resultat	-1.163.952	-1.125.213
	<b>Årets resultat</b>	2.496.983	2.512.244
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.496.983	2.512.244
		2.496.983	2.512.244

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	40.392.284	37.394.297
		<u>40.392.284</u>	<u>37.394.297</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>40.392.284</u>	<u>37.394.297</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	267.015	260.275
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>267.015</u>	<u>260.275</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>40.659.299</u>	<u>37.654.572</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	9.106.033	6.609.050
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>9.606.033</u>	<u>7.109.050</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.396.276	3.230.157
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.396.276</u>	<u>3.230.157</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.937.008	16.645.126
		<u>14.937.008</u>	<u>16.645.126</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.812.410	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.780.530	10.586.670
	Anden gæld	127.042	83.569
		<u>11.719.982</u>	<u>10.670.239</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>26.656.990</u>	<u>27.315.365</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>40.659.299</u>	<u>37.654.572</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	6.609.050	7.109.050
Årets resultat	0	2.496.983	2.496.983
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>9.106.033</b>	<b>9.606.033</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DLI Immobilien A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom. Lejeindtægter indregnes efter periodiserings-princippet i overensstemmelse med indholdet i gældende lejeaftaler. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Kostprisen omfatter kostprisen for investeringsejendomme, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, advokat og tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. samt tinglysningssomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed for, at den afkastbaserede model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handel af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v. eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Årets nettoopregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver investeringsejendom. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

#### Andre gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

kr.	2015	2014
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	17	181
	<u>17</u>	<u>181</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	402.772	431.474
Andre finansielle omkostninger	189.043	352.370
	<u>591.815</u>	<u>783.844</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	1.163.952	1.125.213
	<u>1.163.952</u>	<u>1.125.213</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investeringsejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2015		31.087.640
Tilgang i årets løb		79.734
Kostpris 31. december 2015		<u>31.167.374</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		6.306.657
Årets opskrivning		2.918.253
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>9.224.910</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u>40.392.284</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note9.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Investeringsaktiver

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af den forventede lejeindtægt reguleret for tomgang diskonteret med en vurderet faktor for det konkrete område.

#### 7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.703 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter er der givet sikkerhed i pantebrev i virksomhedens investeringsejendom for en værdi af 16.749 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen, hvori der er stillet pant, udgør 40.392 t.kr.

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med DLI 1 Ejendomme A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### 11 Nærtstående parter

DLI Immobilien A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
DLI 1 Ejendomme A/S	Rønede, Syddjurs	Kapitalbesiddelse

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
DLI 1 Ejendomme A/S	Rønede, Syddjurs