

DLI Immobilien A/S

Føllevvej 5, Følle, 8410 Rønde

CVR-nr. 31 42 29 30

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

2/3-2019.

Dirigent:





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DLI Immobilien A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønde, den 20. februar 2019
Direktion:



Hans-Henrik Dalsgaard

Bestyrelse:



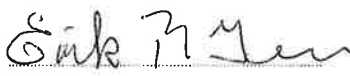
Per Blach
formand



Poul Morten Rahnæk
Jørgensen



Mogens Jakobsen



Erik R. Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DLI Immobilien A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DLI Immobilien A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 20. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820



Steffen Melin Henriksen
statsaut. revisor
mne42831

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	DLI Immobilien A/S
Adresse, postnr., by	Føllevvej 5, Følle, 8410 Rønde
CVR-nr.	31 42 29 30
Stiftet	8. maj 2008
Hjemstedskommune	Syddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	87 91 20 00
Telefax	87 91 20 01
Bestyrelse	Per Blach, formand Poul Morten Rahbek Jørgensen Mogens Jakobsen Erik R. Jensen
Direktion	Hans-Henrik Dalsgaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

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 2018 udviser et overskud på 6.220.068 kr. mod et overskud på 5.104.264 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 24.815.324 kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat igen i 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	1.439.017	1.297.607
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.137.160	6.659.188
	Resultat før finansielle poster	9.576.177	7.956.795
2	Finansielle indtægter	0	13.491
3	Finansielle omkostninger	-634.179	-622.013
	Resultat før skat	8.941.998	7.348.273
4	Skat af årets resultat	-2.721.930	-2.244.009
	Årets resultat	6.220.068	5.104.264
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	6.220.068	5.104.264
		6.220.068	5.104.264

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	63.555.695	54.275.496
		<u>63.555.695</u>	<u>54.275.496</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>63.555.695</u>	<u>54.275.496</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	206.887	39.996
		<u>206.887</u>	<u>39.996</u>
	Likvide beholdninger	<u>322.645</u>	<u>580.816</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>529.532</u>	<u>620.812</u>
	AKTIVER I ALT	<u>64.085.227</u>	<u>54.896.308</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	24.315.324	18.095.256
	Egenkapital i alt	<u>24.815.324</u>	<u>18.595.256</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	11.121.000	8.390.814
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>11.121.000</u>	<u>8.390.814</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.218.300	17.137.719
		<u>17.218.300</u>	<u>17.137.719</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.769	13.860
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.838.487	10.587.957
	Anden gæld	85.347	170.702
		<u>10.930.603</u>	<u>10.772.519</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.148.903</u>	<u>27.910.238</u>
	PASSIVER I ALT	<u>64.085.227</u>	<u>54.896.308</u>

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

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

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	18.095.256	18.595.256
Overført via resultatdisponering	0	6.220.068	6.220.068
Egenkapital 31. december 2018	500.000	24.315.324	24.815.324

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DLI Immobilien A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom og indregnes over lejeperioden. 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.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administrations-selskabet.

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 tinglysningsomkostninger.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2018	2017
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	13.491
	0	13.491
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	400.000	400.000
Andre finansielle omkostninger	234.179	222.013
	634.179	622.013
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	2.730.186	2.256.916
Refusion i sambeskatning	-8.256	-12.907
	2.721.930	2.244.009

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	33.626.587
Tilgang i årets løb	1.143.039
Kostpris 31. december 2018	<u>34.769.626</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	20.648.909
Årets opskrivning	8.137.160
Opskrivninger 31. december 2018	<u>28.786.069</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>63.555.695</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne 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 den gennemsnitlige tomgang over de seneste 5 år multipliceret med en vurderet faktor for det konkrete område.

Investeringsejendommen er beliggende på Tile-Wardenbergstrasse 13 i Berlin. Den gennemsnitlige tomgang over de seneste 5 år er beregnet til 0,88 %. Den anvendte faktor for det konkrete område er vurderet til 27. Omregnes denne til et afkast på baggrund af ledelsens budget for 2019, giver dette et afkast på 3,25 %.

Følsomhedsanalyse

Følsomheden af den anvendte faktor kan illustreres ved, at ved et fald i faktoren på 2 til faktor 25 vil medføre at dagsværdien på ejendommen bliver 58.848 t.kr. En stigning i faktoren på 2 til faktor 29 vil medføre en stigning i dagsværdien til 68.264 t.kr.

7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. det seneste år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.420 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et bankengagement i moderselskabet for alt mellemværende. Bankgælden i moderselskabet, hvor der er stillet sikkerhed, udgør 3.417 t.kr. pr. 31. december 2018.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med DLI 1 Ejendomme A/S som administrationsselskab 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.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter på 17.225 t.kr. er der afgivet sikkerhed i pantebrev i virksomhedens investeringsejendom på nominelt 17.880 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen, hvori der er stillet pant, udgør 63.556 t.kr.