

DH Invest ApS

Vestre Allé 29, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 32 34 42 83

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2018.

Casper Dahl hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for DH Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18. maj 2018

Direktion

Casper Dahl Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i DH Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DH Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 18. maj 2018

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Martin Brinch Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35449

Selskabsoplysninger

Selskabet	DH Invest ApS Vestre Allé 29 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 32 34 42 83
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Casper Dahl Hansen
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Frichsvej 19 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme til udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 293 t.kr. mod 106 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 720 t.kr. mod 21 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som har indflydelse af aflæggelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DH Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	292.782	105.985
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	898.338	0
Driftsresultat	1.191.120	105.985
3 Øvrige finansielle omkostninger	-268.201	-82.397
Resultat før skat	922.919	23.588
Skat af årets resultat	-203.030	-2.626
Ordinært resultat efter skat	719.889	20.962
Årets resultat	719.889	20.962
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	719.889	20.962
Disponeret i alt	719.889	20.962

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	10.300.000	2.754.758
Materielle anlægsaktiver i alt	10.300.000	2.754.758
Anlægsaktiver i alt	10.300.000	2.754.758
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	125.000
Periodeafgrænsningsposter	0	1.609.320
Tilgodehavender i alt	0	1.734.320
Likvide beholdninger	0	3.659.175
Omsætningsaktiver i alt	0	5.393.495
Aktiver i alt	10.300.000	8.148.253

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	1.179.102	459.213
Egenkapital i alt	1.229.102	509.213
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	275.474	79.000
Hensatte forpligtelser i alt	275.474	79.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.652.255	6.171.522
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.652.255	6.171.522
Gæld til pengeinstitutter	616.419	843.112
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.810	14.810
Gæld til tilknyttede virksomheder	341.949	444.099
Selskabsskat	6.556	38.535
Anden gæld	163.435	47.962
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.143.169	1.388.518
Gældsforpligtelser i alt	8.795.424	7.560.040
Passiver i alt	10.300.000	8.148.253

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>898.338</u>	<u>0</u>
	<u>898.338</u>	<u>0</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>268.201</u>	<u>82.397</u>
	<u>268.201</u>	<u>82.397</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	2.469.478	3.477.138
Tilgang i årets løb	6.646.904	0
Afgang i årets løb	0	-1.007.660
Kostpris 31. december 2017	<u>9.116.382</u>	<u>2.469.478</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	285.280	427.620
Årets regulering til dagsværdi	898.338	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-142.340
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>1.183.618</u>	<u>285.280</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>10.300.000</u>	<u>2.754.758</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	459.213	438.251
Årets overførte overskud eller underskud	719.889	20.962
	<u>1.179.102</u>	<u>459.213</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen registrerede pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Casper Dahl Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-120702833381

IP: 46.31.16.202

2018-05-18 08:47:25Z

NEM ID 

Martin Brinch Therkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:91806732

IP: 92.246.12.100

2018-05-20 19:32:01Z

NEM ID 

Casper Dahl Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-120702833381

IP: 178.157.248.138

2018-05-22 14:43:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FIKTN-FPFKB-3UEUE-2B3Q4-PTF73-VE235

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>