

DH Invest ApS
CVR-nr. 32344283
Vestre Allé 29
8600 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2016

Dirigent

Navn: Casper Dahl Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DH Invest ApS
Vestre Allé 29
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32344283

Stiftet: 10.01.2014

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Casper Dahl Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for DH Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18.03.2016

Direktion

Casper Dahl Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i DH Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DH Invest ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 – 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 18.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tonny Knudsen
statsautoriseret revisor

Martin Brinch Therkelsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Det er selskabets 2. regnskabsår. Sammenligningstal dækker perioden 10.01. - 31.12.2014.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme er målt til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,50%.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/-0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 319 t.kr. og 383 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 2 t.kr. (2014: 0 t.kr.). Årets skat af praksisændringerne udgør 0 t.kr. (2014: 0 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat forøges med 2 t.kr. (2014: 0 t.kr.). Balancesummen reduceres med 0 t.kr. (2014: 0 t.kr.), mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 reduceres med 2 t.kr. (2014: 0 t.kr.). Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2015 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 11.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning af lejligheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med dets danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		143.887	66.530
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	427.620
Driftsresultat		143.887	494.150
Andre finansielle omkostninger		(47.663)	(25.140)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		96.224	469.010
Skat af ordinært resultat	1	(19.909)	(107.074)
Årets resultat		<u>76.315</u>	<u>361.936</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		76.315	361.936
		<u>76.315</u>	<u>361.936</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		3.832.620	2.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>3.832.620</u>	<u>2.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>3.832.620</u>	<u>2.500.000</u>
Andre tilgodehavender		0	556
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>556</u>
Likvide beholdninger		<u>42.697</u>	<u>83.612</u>
Omsætningsaktiver		<u>42.697</u>	<u>84.168</u>
Aktiver		<u><u>3.875.317</u></u>	<u><u>2.584.168</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		438.251	361.936
Egenkapital		488.251	411.936
Udskudt skat		92.000	95.000
Hensatte forpligtelser		92.000	95.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.511.563	1.486.724
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.511.563	1.486.724
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	48.000	15.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		316.525	516.525
Deposita		43.612	40.650
Gæld til tilknyttede virksomheder		330.574	0
Skyldig selskabsskat		22.909	12.074
Anden gæld		21.883	6.259
Kortfristede gældsforpligtelser		783.503	590.508
Gældsforpligtelser		3.295.066	2.077.232
Passiver		3.875.317	2.584.168
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	361.936	411.936
Årets resultat	0	76.315	76.315
Egenkapital ultimo	50.000	438.251	488.251

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	22.909	12.074
Ændring af udskudt skat	(3.000)	95.000
	19.909	107.074
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.072.380
Tilgange		1.332.620
Kostpris ultimo		3.405.000
Opskrivninger primo		427.620
Opskrivninger ultimo		427.620
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.832.620

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme er målt til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,50%.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/-0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 319 t.kr. og 383 t.kr.

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld ef-
	12 måneder	12 måneder	12 måneder	ter 5 år
	2014	2015	2015	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	15.000	48.000	2.511.563	2.464.000
	15.000	48.000	2.511.563	2.464.000

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HappyLife Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i lejligheder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.832 t.kr.