

DH Invest ApS

Vestre Allé 29, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 32 34 42 83

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2019.

Casper Dahl hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 26. marts 2019

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 2018 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 26. marts 2019

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 389 t.kr. mod 293 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.375 t.kr. mod 720 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 på 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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DH Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	388.944	292.782
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.595.000	898.338
Driftsresultat	1.983.944	1.191.120
2 Øvrige finansielle omkostninger	-221.096	-268.201
Resultat før skat	1.762.848	922.919
Skat af årets resultat	-387.812	-203.030
Ordinært resultat efter skat	1.375.036	719.889
Årets resultat	1.375.036	719.889
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.375.036	719.889
Disponeret i alt	1.375.036	719.889

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>11.895.000</u>	<u>10.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.895.000</u>	<u>10.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.895.000</u>	<u>10.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>9.150</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.150</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.150</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>11.904.150</u>	<u>10.300.000</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	2.554.137	1.179.102
Egenkapital i alt	2.604.137	1.229.102
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	625.578	275.474
Hensatte forpligtelser i alt	625.578	275.474
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.426.571	7.538.255
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.426.571	7.538.255
Kortfristet del af langfristet gæld	117.000	114.000
Gæld til pengeinstitutter	788.655	616.420
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.110	14.810
Gæld til tilknyttede virksomheder	118.505	341.949
Selskabsskat	37.708	6.556
Anden gæld	170.886	163.434
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.247.864	1.257.169
Gældsforpligtelser i alt	8.674.435	8.795.424
Passiver i alt	11.904.150	10.300.000

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7 **Eventualposter**

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	1.595.000	898.338
	<u>1.595.000</u>	<u>898.338</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	221.096	268.201
	<u>221.096</u>	<u>268.201</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	9.116.382	2.469.478
Tilgang i årets løb	0	6.646.904
	<u>9.116.382</u>	<u>9.116.382</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	1.183.618	285.280
Årets regulering til dagsværdi	1.595.000	898.338
	<u>2.778.618</u>	<u>1.183.618</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>11.895.000</u>	<u>10.300.000</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Selskabet ejer to ejerlejligheder med hver et lejemål samt 2 byhuse med hhv. 4 og 1 lejemål. Selskabet ejer herudover en grund. Alle ejendomme er beliggende i Silkeborg midtby.

Noter

3. Investeringsjendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,3

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018

Årets overførte overskud eller underskud

	1.179.101	459.213
	1.375.036	719.889
	<u>2.554.137</u>	<u>1.179.102</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.544 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 11.895 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HappyLife Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.