

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2017

Dirigent

Navn: Casper Dahl Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DH Invest ApS

Vestre Allé 29

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32344283

Stiftet: 10.01.2014

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Casper Dahl Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 05.05.2017

Direktion

Casper Dahl Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i DH Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DH Invest ApS for regnskabsperioden 01.01.2016 – 31.12.2016 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 revisors 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 05.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen
statsautoriseret revisor

Martin Brinch Therkelsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har ultimo regnskabsåret erhvervet to investeringsejendomme i Silkeborg for 1.609 t.kr. med overtagelsesdato 01.01.2017.

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 228 t.kr. og 274 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		138.000	143.887
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(32.014)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		105.986	143.887
Andre finansielle omkostninger		<u>(82.397)</u>	<u>(47.663)</u>
Resultat før skat		23.589	96.224
Skat af årets resultat	1	<u>(2.626)</u>	<u>(19.909)</u>
Årets resultat		<u>20.963</u>	<u>76.315</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>20.963</u>	<u>76.315</u>
		<u>20.963</u>	<u>76.315</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		2.754.758	3.832.620
Materielle anlægsaktiver	2	2.754.758	3.832.620
Anlægsaktiver		2.754.758	3.832.620
Andre tilgodehavender		125.000	0
Periodeafgrænsningsposter		1.609.320	0
Tilgodehavender		1.734.320	0
Likvide beholdninger		3.659.175	42.697
Omsætningsaktiver		5.393.495	42.697
Aktiver		8.148.253	3.875.317

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		459.214	438.251
Egenkapital		509.214	488.251
Udskudt skat		79.000	92.000
Hensatte forpligtelser		79.000	92.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.171.522	2.511.563
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.171.522	2.511.563
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	0	48.000
Bankgæld		843.111	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		0	316.525
Deposita		47.962	43.612
Gæld til tilknyttede virksomheder		444.099	330.574
Skyldig selskabsskat		38.535	22.909
Anden gæld		14.810	21.883
Kortfristede gældsforpligtelser		1.388.517	783.503
Gældsforpligtelser		7.560.039	3.295.066
Passiver		8.148.253	3.875.317
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	438.251	488.251
Årets resultat	0	20.963	20.963
Egenkapital ultimo	50.000	459.214	509.214

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	15.626	22.909
Ændring af udskudt skat	(13.000)	(3.000)
	2.626	19.909
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.405.000
Tilgange		72.138
Afgange		(1.007.660)
Kostpris ultimo		2.469.478
Opskrivninger primo		427.620
Tilbageførsel ved afgang		(142.340)
Opskrivninger ultimo		285.280
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.754.758
	Forfald inden	
	for 12	
	måneder	Restgæld
	2015	efter 5 år
	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	48.000	6.245.391
	48.000	6.245.391

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 investeringsejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 1.000 t.kr, i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 4.364 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning af lejligheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.