

# Dreyer Larsen Ejendomsinvest ApS

Marken 13, 4000 Roskilde.

CVR-nr. 37540250

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2018.



Frederik Brinch Dreyer Larsen

Dirigent

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udv. gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Dreyer Larsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 2017.

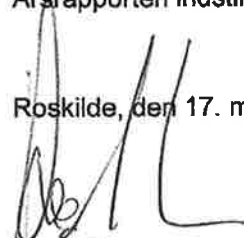
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 17. maj 2018.



Frederik Brinch Dreyer Larsen  
Direktør

**Til kapitalejerne i Dreyer Larsen Ejendomsinvest ApS****Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dreyer Larsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten og har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 135, stk. 1, valgt at lade revisionen udføre efter standarderne om udvidet gennemgang. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke omfattet af revision eller udvidet gennemgang, som det også fremgår af regnskabet.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Skanderborg den 17. maj 2018.

## Revisions-Partner, registrerede revisorer

cvr.nr. 6930 5210

  
Jens Jensen  
registreret revisor  
mne5988

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets aktivitet består af udlejning samt køb og salg af ejendomme.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkast på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note 1, for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdierne.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætningen**

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

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Afskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	Restværdi	0%
---	--------	-----------	----

Mindre nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

#### **Skatter**

Årets aktuelle og ændring i udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balancen

### Immaterielle og 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.

Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra den afkastbaseret model som den beregnede kapitalværdi af fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for de pågældende ejendomsstyper, ejendommenes beliggenhed, lejers bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed om, at den afkastbaseret model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v., eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

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

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver investeringsejendom. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre immaterielle og materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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



### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sameskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

### **Gældsforpligtelser - generelt**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris.

	Note	2017 kr.	2016 t. kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.232.840</b>	<b>477</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		974.865	17
Afskrivninger		3.375	0
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>2.204.330</b>	<b>494</b>
Finansieringsudgifter til tilknyttede virksomheder		37.415	12
Finansieringsudgifter		259.660	187
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.907.255</b>	<b>295</b>
Skatter		419.596	66
<b>Årets resultat</b>		<b>1.487.659</b>	<b>229</b>
<b>Forslag til resultatdisponering :</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.487.659	229
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.487.659</b>	<b>229</b>

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 t. kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	1	13.500.000	10.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.937	16
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.512.937</b>	<b>10.316</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.512.937</b>	<b>10.316</b>
Andre tilgodehavender		83.469	60
Periodeafgrænsningsposter		6.408	40
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.877</b>	<b>100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>66.780</b>	<b>14</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>156.657</b>	<b>114</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.669.594</b>	<b>10.430</b>

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 t. kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		1.716.888	229
<b>Egenkapital</b>		<b>1.841.888</b>	<b>354</b>
Hensættelser til udskudt skat		218.999	5
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>218.999</b>	<b>5</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.774.487	6.467
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.180.850	1.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.955.337</b>	<b>7.777</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		346.544	343
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.386	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.104.711	562
Anden gæld		1.197.729	1.389
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.653.370</b>	<b>2.294</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	2	<b>11.608.707</b>	<b>10.071</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.669.594</b>	<b>10.430</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

2017	2016
kr.	t. kr.

## 1 Materielle anlægsaktiver

### Investeringsjendomme

Anskaffelsessum primo	10.282.860	0
Årets tilgang	2.225.135	10.283
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>12.507.995</b>	<b>10.283</b>
Værdiregulering til dagsværdi primo	17.140	0
Årets værdiregulering	974.865	17
<b>Værdiregulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>992.005</b>	<b>17</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.500.000</b>	<b>10.300</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejemetoden. Der henvises til beskrivelse i ledelsesberetningen.

Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,28 % pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 780 tkr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 890 tkr.

## 2 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 7.703.433

### 3 Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og eventuelle kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør ultimo regnskabsåret tkr. 312. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større beløb.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 8.177, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 13.500. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 13 skønnes tkr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 1.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.