

Dreyer Larsen Ejendomsinvest ApS

Marken 13, 4000 Roskilde.

CVR-nr. 37540250

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2023.

Frederik Brinch Dreyer Larsen
Dirigent

Ledelsespåtegning	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 2022.

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 1. juni 2023.

Frederik Brinch Dreyer Larsen
Direktør

Til kapitalejerne i Dreyer Larsen Ejendomsinvest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dreyer Larsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standard Board for Accountants' internationale retningslinier for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 1. juni 2023.

Revisions-Partner, registrerede revisorer

cvr.nr. 6930 5210

Jens Jensen
registreret revisor

mne5988

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets væsentligste aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

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 noterne, for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdierne.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultatet indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætningen

Indtægter ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Dagsværdiregulering af

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.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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

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 ejendomstyper, 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 handel 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 opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles til kostpris.

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 sambeskatningsbidrag 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	2022 kr.	2021 t. kr.
Bruttoresultat		1.825.272	1.412
Personaleudgifter		98.763	0
Indtjeningsbidrag		1.726.509	1.412
Afskrivninger		-611.980	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-500.270	621
Resultat før finansiering		1.838.219	2.033
Finansieringsindtægter fra tilknyttede virksomheder		0	7
Finansieringsindtægter		3.720.503	130
Finansieringsudgifter til tilknyttede virksomheder		722.149	273
Finansieringsudgifter		1.035.006	464
Resultat før skat		3.801.567	1.433
Skatter	2	835.743	317
Årets resultat		2.965.824	1.116
Forslag til resultatdisponering :			
Overført resultat		2.965.824	1.116
Disponeret i alt		2.965.824	1.116

	31.12.22	31.12.21
Note	kr.	t. kr.
AKTIVER		
Investeringsejendomme	51.861.167	38.641
Materielle anlægsaktiver	51.861.167	38.641
Kapitalandele i associerede virksomheder	360.812	0
Andre tilgodehavender	53.700	59
Finansielle anlægsaktiver	414.512	59
Anlægsaktiver	52.275.679	38.700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	101.973	0
Andre tilgodehavender	213.885	83
Periodeafgrænsningsposter	23.169	7
Tilgodehavender	339.027	90
Likvide beholdninger	2.388.848	46
Omsætningsaktiver	2.727.875	136
Aktiver	55.003.554	38.836

	Note	31.12.22 kr.	31.12.21 t. kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		10.011.991	7.045
Egenkapital		10.136.991	7.170
Hensættelser til udskudt skat		812.443	923
Hensatte forpligtelser		812.443	923
Gæld til realkreditinstitutter		24.483.819	20.856
Langfristede gældsforpligtelser		24.483.819	20.856
Kortfristet del af langfristet gæld		970.500	740
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.209	26
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.080.004	8.238
Anden gæld		1.489.588	883
Kortfristede gældsforpligtelser		19.570.301	9.887
Gældsforpligtelser	4	44.054.120	30.743
Passiver		55.003.554	38.836
Dagsværdi	1		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

	2022 kr.	2021 t. kr.
1 Dagsværdi		
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets ureal. ændr. indregn i res.opgørelsen
<u>Regnskabsposter indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 37 & §38</u>		
Investeringsejendomme	51.861.167	-500.270
2 Skatter		
Årets beregnede aktuelle skat	945.802	180
Årets regulering af udskudt skat	<u>-110.059</u>	<u>137</u>
I alt	<u>835.743</u>	<u>317</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	34.448.186	25.257
Årets tilgang	16.635.914	9.191
Årets afgang	<u>-2.915.855</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	48.168.245	34.448
Værdiregulering til dagsværdi primo	4.193.192	3.572
Årets værdiregulering	<u>-500.270</u>	<u>621</u>
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	3.692.922	4.193
I alt	<u>51.861.167</u>	<u>38.641</u>

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

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,8 % pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.772.167 kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2.041.643 kr.

4 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 21.683.713.

5 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. 299. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 25.722, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 51.861.

PENNEO

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

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

Frederik Brinch Dreyer Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-447516252237

IP: 87.72.xxx.xxx

2023-06-07 10:12:52 UTC

NEM ID 

Jens Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:69305210-RID:62365546

IP: 87.53.xxx.xxx

2023-06-07 10:34:45 UTC

NEM ID 

Frederik Brinch Dreyer Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-447516252237

IP: 87.72.xxx.xxx

2023-06-07 14:25:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G2FBE-0HEUC-66YX4-BXTEZ-201XM-H14QN

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>