

# Dreyer Larsen Ejendomsinvest ApS

Marken 13, 4000 Roskilde.

CVR-nr. 37540250

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2020.

---

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 2019.

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 15. april 2020.

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 internationale etiske regler og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 15. april 2020.

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

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

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

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

### 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

### 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 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 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 fra salg og tjenesteydelser 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	2019 kr.	2018 t. kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.317.262</b>	<b>1.228</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		978.828	47
Afskrivninger		0	13
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>2.296.090</b>	<b>1.262</b>
Finansieringsudgifter til tilknyttede virksomheder		37.418	48
Finansieringsudgifter		493.748	239
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.764.924</b>	<b>975</b>
Skatter		388.354	215
<b>Årets resultat</b>		<b>1.376.570</b>	<b>760</b>
<b>Forslag til resultatdisponering :</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.376.570	760
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.376.570</b>	<b>760</b>

	Note	31.12.19 kr.	31.12.18 t. kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	1	16.792.585	13.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.792.585</b>	<b>13.600</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.792.585</b>	<b>13.600</b>
Andre tilgodehavender		9.861	45
Periodeafgrænsningsposter		6.528	7
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.389</b>	<b>52</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>88.571</b>	<b>23</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>104.960</b>	<b>75</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.897.545</b>	<b>13.675</b>

	Note	31.12.19 kr.	31.12.18 t. kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		3.853.113	2.477
<b>Egenkapital</b>		<b>3.978.113</b>	<b>2.602</b>
Hensættelser til udskudt skat		444.022	229
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>444.022</b>	<b>229</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.839.145	7.554
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	1.035
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.839.145</b>	<b>8.589</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		282.973	360
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		19.978	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.020	4
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.521.344	953
Anden gæld		807.950	938
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.636.265</b>	<b>2.255</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	2	<b>12.475.410</b>	<b>10.844</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.897.545</b>	<b>13.675</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

	2019	2018
	kr.	t. kr.

## 1 Materielle anlægsaktiver

### Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo	12.560.546	12.508
Årets tilgang	2.213.757	53
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>14.774.303</b>	<b>12.561</b>
Værdiregulering til dagsværdi primo	1.039.454	992
Årets værdiregulering	978.828	47
<b>Værdiregulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>2.018.282</b>	<b>1.039</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.792.585</b>	<b>13.600</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.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,30 % pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 762 tkr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 965 tkr.

## 2 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 8.780.117.

### 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. 736. 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. 10.218, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 16.792.

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

# 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 (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-447516252237

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-04-22 10:51:02Z

NEM ID 

## Jens Jensen (CVR valideret)

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:69305210-RID:62365546

IP: 87.53.xxx.xxx

2020-04-22 10:54:58Z

NEM ID 

## Frederik Brinch Dreyer Larsen (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-447516252237

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-04-22 11:09:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3UWN5-IAGW-05ZNI-PA07C-AGYUJ-SC4IQ

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>