

DC-INVEST ApS

Christiansgave 33
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/05/2017

Dorthe Gøthgen Carøe
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DC-INVEST ApS Christiansgave 33 2960 Rungsted Kyst Telefonnummer: 40594306 e-mailadresse: d.caroe@mail.dk CVR-nr: 15875488 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Møns Bank Stege

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for DC-Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 29/05/2017

Direktion

Dorthe Gøthgen Carøe

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i og drive udlejningsejendomme beliggende i Hørsholm Kommune.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 360.995, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 4.929.166.

Årets resultat er påvirket af større vedligeholdelsesarbejder af investeringsejendomme samt dagsværdiregulering af investeringsejendomme ialt DKK 700.771, hvoraf DKK 279.381 er realiseret i forbindelse med salg af ejendom til en salgspris, der overstiger den tidligere nedskrevne værdi.

Selskabets planer vedr. nedrivning af 2 ejendomme, for herefter at genopføre en større ejendom er stillet i bero indtil videre.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, der forventes at få væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Der forventes et positivt resultat for 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DC-Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Driftsudgifter

Driftsudgifter omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v. samt drift og administration.

Driftsudgifter indeholder ligeledes bl.a. ejendomsskatter, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og forsikringer m.v. Udvendig vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelse af de faktiske udgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inklusive reguleringer af SWAP-kontrakter, samt omprioreringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld, herunder SWAP-kontrakter som er indgået med henblik på rentesikring, er 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.133.986	1.111.507
Produktionsomkostninger		-882.524	-525.270
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.771	0
Bruttoresultat		952.233	586.237
Administrationsomkostninger		-192.717	-118.042
Resultat af ordinær primær drift		759.516	468.195
Andre finansielle indtægter		14.750	17.539
Øvrige finansielle omkostninger		-313.271	-266.732
Ordinært resultat før skat		460.995	219.002
Skat af årets resultat		-100.000	-52.000
Årets resultat		360.995	167.002
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		121.390	0
Overført resultat		239.605	167.002
I alt		360.995	167.002

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		15.900.000	19.355.719
Materielle anlægsaktiver i alt	1	15.900.000	19.355.719
Anlægsaktiver i alt		15.900.000	19.355.719
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.799	122.289
Andre tilgodehavender			0
Tilgodehavender i alt		87.799	122.289
Likvide beholdninger		19.140	0
Omsætningsaktiver i alt		106.939	122.289
Aktiver i alt		16.006.939	19.478.008

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		5.474.952	5.353.562
Overført resultat		-745.788	-985.391
Egenkapital i alt		4.929.164	4.568.171
Hensættelse til udskudt skat		1.852.000	1.752.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.852.000	1.752.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.793.085	5.103.334
Deposita		153.953	228.477
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.947.038	5.331.811
Gæld til realkreditinstitutter		280.000	250.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		248.892	403.991
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.613.396	6.837.989
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		136.449	334.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.278.737	7.826.026
Gældsforpligtelser i alt		9.225.775	13.157.837
Passiver i alt		16.006.939	19.478.008

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	<u>12.235.759</u>
Tilgang	51.290
Afgang	-4.528.400
Kostpris ultimo	<u>7.880.489</u>
Opskrivninger primo	6.998.120
Årets opskrivning incl. tilbageført nedskrivning vedr. salg af ejendom	1.021.391
Opskrivninger ultimo	<u>7.019.511</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.900.000</u>

2. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Dorthe Gøthgen Carøe, Christiansgave 33, 2960 Rungsted Kyst.