

DC-INVEST ApS

Christiansgave 33
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

30/05/2019

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

CVR-nr: 15875488
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Møns Bank
Stege

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 30/05/2019

Direktion

Dorthe Gøthgen Carøe

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet har investeret i og driver 3 udlejningsejendomme beliggende i Hørsholm Kommune.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 270.862, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 7.730.191.

Alle ejendomme er fuldt udlejet på balancetidspunktet.

Selskabet har indledt forhandlinger vedrørende udvikling af 2 af selskabets ejendomme.

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 2019.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DC-Invest ApS for 2018 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 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af 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 omprioteringsomkostninger 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 velinformede 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, måles 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		578.669	370.750
Administrationsomkostninger		-297.205	-187.427
Resultat af ordinær primær drift		281.464	183.323
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	3.200.000
Andre finansielle indtægter		12.814	10.548
Øvrige finansielle omkostninger		-153.416	-167.429
Ordinært resultat før skat		140.862	3.226.442
Skat af årets resultat		130.000	696.277
Årets resultat		270.862	2.530.165
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		270.862	2.530.165
I alt		270.862	2.530.165

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		19.225.000	19.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.600	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1	19.237.600	19.100.000
Anlægsaktiver i alt		19.237.600	19.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.639	100.655
Tilgodehavender i alt		51.639	100.655
Likvide beholdninger		61.659	97.792
Omsætningsaktiver i alt		113.298	198.447
Aktiver i alt		19.350.898	19.298.447

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		7.530.191	7.259.329
Egenkapital i alt		7.730.191	7.459.329
Hensættelse til udskudt skat		2.420.000	2.550.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.420.000	2.550.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.969.427	4.402.357
Deposita		227.737	197.310
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.197.164	4.599.667
Gæld til realkreditinstitutter		400.000	300.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.478.702	4.374.732
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		124.841	14.719
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.003.543	4.689.451
Gældsforpligtelser i alt		9.200.707	9.289.118
Passiver i alt		19.350.898	19.298.447

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	<u>7.880.489</u>
Tilgang	125.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>8.005.489</u>
Opskrivninger primo	11.219.511
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>13.494.511</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.225.000</u>