

# **DC-INVEST ApS**

Christiansgave 33  
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**30/05/2018**

**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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Møns Bank  
Stege

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 28/02/2018

**Direktion**

Dorthe Gøthgen Carøe

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 2.530.165, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 7.459.329.

Alle ejendomme er fuldt udlejet.

Årets resultat er påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme ialt DKK 3.200.000 med fradrag af udskudt skat DKK 700.000, netto DKK 2.500.000.

Selskabets planer vedr. nedrivning af 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 2018.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DC-Invest ApS for 2017 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 2017 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 omprøteringsomkostninger 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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

|  | Note | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.    |
|--|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....                        |      | <b>370.750</b>   | <b>251.462</b> |
| Administrationsomkostninger .....                  |      | -187.427         | -192.717       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....      |      | <b>183.323</b>   | <b>58.745</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme ..... |      | 3.200.000        | 700.771        |
| Andre finansielle indtægter .....                  |      | 10.548           | 14.750         |
| Øvrige finansielle omkostninger .....              |      | -167.429         | -313.271       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....            |      | <b>3.226.442</b> | <b>460.995</b> |
| Skat af årets resultat .....                       |      | -696.277         | -100.000       |
| <b>Årets resultat</b> .....                        |      | <b>2.530.165</b> | <b>360.995</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |      |                  |                |
| Overført resultat .....                            |      | 2.530.165        | 360.995        |
| <b>I alt</b> .....                                 |      | <b>2.530.165</b> | <b>360.995</b> |



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

|   | Note     | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme .....                       |          | 19.100.000        | 15.900.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>       | <b>1</b> | <b>19.100.000</b> | <b>15.900.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                  |          | <b>19.100.000</b> | <b>15.900.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... |          | 100.655           | 87.799            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                |          | <b>100.655</b>    | <b>87.799</b>     |
| Likvide beholdninger .....                        |          | 97.792            | 19.140            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>              |          | <b>198.447</b>    | <b>106.939</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                        |          | <b>19.298.447</b> | <b>16.006.939</b> |

# Balance 31. december 2017

## Passiver

|  | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....   |      | 200.000           | 200.000           |
| Overført resultat .....  |      | 7.259.329         | 4.729.164         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |      | <b>7.459.329</b>  | <b>4.929.164</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....   |      | 2.550.000         | 1.852.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>2.550.000</b>  | <b>1.852.000</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |      | 4.402.357         | 4.793.085         |
| Deposita .....   |      | 197.310           | 153.953           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>4.599.667</b>  | <b>4.947.038</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |      | 300.000           | 280.000           |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....  |      | 0                 | 248.892           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |      | 4.374.732         | 3.613.396         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....  |      | 14.719            | 136.449           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>4.689.451</b>  | <b>4.278.737</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>9.289.118</b>  | <b>9.225.775</b>  |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |      | <b>19.298.447</b> | <b>16.006.939</b> |

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Investeringsjendomme</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|
|                                     | <b>kr.</b>                  |
| <b>Kostpris primo</b>               | <u>7.880.489</u>            |
| <b>Tilgang</b>                      | <b>0</b>                    |
| <b>Afgang</b>                       | <b>0</b>                    |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u>7.880.489</u>            |
| <br>                                |                             |
| <b>Opskrivninger primo</b>          | <b>8.019.511</b>            |
| <b>Årets opskrivning</b>            | <u>3.200.000</u>            |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <u>11.219.511</u>           |
| <br>                                |                             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u>19.100.000</u>           |