

DC-INVEST ApS

Christiansgave 33
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

23/06/2020

Hans Frederik 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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Bankforbindelse Møns Bank
Stege

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for DC-INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Rungsted Kyst, den 23/06/2020

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 2019 udviser et overskud på DKK 138.027, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 7.868.218.

Alle ejendomme er fuldt udlejet på balancetidspunktet.

Selskabet har indledt forhandlinger vedrørende udvikling og salg 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 2020.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DC-Invest ApS for 2019 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 2019 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, 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		649.998	578.669
Administrationsomkostninger		-269.884	-297.205
Resultat af ordinær primær drift		380.114	281.464
Andre finansielle indtægter		12.863	12.814
Øvrige finansielle omkostninger		-204.951	-153.416
Ordinært resultat før skat		188.026	140.862
Skat af årets resultat		-50.000	130.000
Årets resultat		138.027	270.862
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		138.027	270.862
I alt		138.027	270.862

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		19.225.000	19.225.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.600	12.600
Materielle anlægsaktiver i alt		19.231.600	19.237.600
Anlægsaktiver i alt		19.231.600	19.237.600
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		82.193	51.639
Tilgodehavender i alt		82.193	51.639
Likvide beholdninger		231.955	61.659
Omsætningsaktiver i alt		314.148	113.298
Aktiver i alt		19.545.748	19.350.898

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		7.668.218	7.530.191
Egenkapital i alt		7.868.218	7.730.191
Hensættelse til udskudt skat		2.470.000	2.420.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.470.000	2.420.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.404.127	3.969.427
Gæld til banker		0	0
Deposita		414.852	227.737
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.818.979	4.197.164
Gæld til realkreditinstitutter		650.000	400.000
Gæld til banker		9.676	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.506.434	4.478.702
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		222.441	124.841
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.388.551	5.003.543
Gældsforpligtelser i alt		9.207.530	9.200.707
Passiver i alt		19.545.748	19.350.898

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1