

D & S Invest ApS  
Stejlhøj 34  
4400 Kalundborg

CVR-nr: 32 26 55 37

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31/5 2016



Steen Møller  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
---------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for D & S Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 31/5. 2016

Direktion:



Steen Møller

### Til kapitalejerne af D & S Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for D & S Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 31/12. 2016

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26399610

  
Jørgen Pedersen  
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

D & S Invest ApS  
Stejlhøj 34  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 32 26 55 37  
Stiftet: 1. januar 2009  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Steen Møller

**Revisor**

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Vestre Havneplads 13, 2. sal  
4400 Kalundborg

## **GENERELT**

Årsregnskabet for D & S Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, udlejningsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer og hjælpematerialer.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Egenkapital****Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte

acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. P. t. 22%. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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.

### **Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>57.455</b>	<b>175.893</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-17.499	-17.500
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>39.956</b>	<b>158.393</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.492	15.205
Andre finansielle omkostninger	-51.851	-56.476
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>3.597</b>	<b>117.122</b>
Skat af årets resultat	1.390	-29.846
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4.987</b>	<b>87.276</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900
Overført resultat	-45.613	37.376
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>4.987</b>	<b>87.276</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger	1.715.000	1.732.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.715.000</b>	<b>1.732.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.715.000</b>	<b>1.732.500</b>
Selskabsskat	6.000	0
Andre tilgodehavender	406.048	390.557
<b>Tilgodehavender</b>	<b>412.048</b>	<b>390.557</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>412.048</b>	<b>390.557</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.127.048</b>	<b>2.123.057</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	0	349.577
Overført resultat	536.290	232.327
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>711.890</b>	<b>756.804</b>
Hensættelse til udskudt skat	153.023	154.406
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>153.023</b>	<b>154.406</b>
Prioritetsgæld	643.792	736.302
Deposita	39.000	39.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>682.792</b>	<b>775.302</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	92.000	90.000
Kreditinstitutter	78.517	67.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.123	37.003
Selskabsskat	0	17.052
Anden gæld	154.148	127.398
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	196.555	97.611
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>579.343</b>	<b>436.545</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.262.135</b>	<b>1.211.847</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.127.048</b>	<b>2.123.057</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

2015

2014

**1 Selskabets væsentligste aktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

	Primo	Overførsel	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital	125.000	0	0	0	125.000
Overkurs ved emission	349.577	-349.577	0	0	0
Overført resultat	232.326	349.577	0	-45.613	536.290
Forslag til udbytte for regnskabsåret	49.900	0	-49.900	50.600	50.600
	<u>756.803</u>	<u>0</u>	<u>-49.900</u>	<u>4.987</u>	<u>711.890</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	826.302	735.792	92.000	270.000
Deposita	39.000	39.000	0	0
	<u>865.302</u>	<u>774.792</u>	<u>92.000</u>	<u>270.000</u>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 735.792 er der givet pant i investeringsejendom, hvis bogførte værdi udgør kr. 1.715.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant i investeringsejendom, hvis bogførte værdi udgør kr. 1.715.000.