

DRS Ejendomsinvestering ApS

Lindevej 20, 7200 Grindsted

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 35 24 52 51

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2016..

Ronni Winter Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for DRS Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 8. juni 2016

Direktion

Ronni Winter Kristensen

Bestyrelse

Steen Tino Svenningsen
Formand

David Fabricius

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i DRS Ejendomsinvestering ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DRS Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejen, den 8. juni 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

DRS Ejendomsinvestering ApS
Lindevej 20
7200 Grindsted

CVR-nr.: 35 24 52 51
Stiftet: 21. maj 2013
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Bestyrelse

Steen Tino Svenningsen, Lindevej 20, 7200 Grindsted, Formand
David Fabricius, Kløvervænget 5, 7200 Grindsted

Direktion

Ronni Winter Kristensen, Finlandsvej 9, 7200 Grindsted

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 16
6600 Vejen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme og drive udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 42.198 mod -81.446 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.641 mod -88.865 sidste år. Ledelsen anser efter omstændighederne årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket negativt som følge fortsatte vedligeholdelses- og udbedringsarbejder på selskabets ejendom. Ledelsen undervurderede i forbindelse med selskabets anskaffelse af udlejningsejendommen omfanget af det manglende vedligehold. Dette arbejde er overstået i 2016, hvorfor ledelsen forventer, at selskabets lejemål kan udlejes i fuldt omfang fra medio 2016 og fremover.

Ledelsen forventer overskud i årene 2016-2018 i et omfang således, at selskabets egenkapital vil være reetableret inden udgang af regnskabsåret 2017.

Selskabets kapitalejere indestår for, at tilføre selskabet den nødvendige likviditet til at fortsætte driften i 2016, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DRS Ejendomsinvestering ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Bygninger	25 år
-----------	-------

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	42.198	-81.446
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.000	-24.000
Driftsresultat	18.198	-105.446
Øvrige finansielle omkostninger	-18.474	-14.419
Resultat før skat	-276	-119.865
2 Skat af årets resultat	-5.365	31.000
Årets resultat	-5.641	-88.865
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-5.641	-88.865
Disponeret i alt	-5.641	-88.865

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	959.305	983.305
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>959.305</u>	<u>983.305</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>959.305</u>	<u>983.305</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.400	0
	Udskudte skatteaktiver	37.635	43.000
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>16.510</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>42.035</u>	<u>59.510</u>
	Likvide beholdninger	<u>30.784</u>	<u>29.187</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>72.819</u>	<u>88.697</u>
	Aktiver i alt	<u>1.032.124</u>	<u>1.072.002</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	120.000	120.000
5	Overført resultat	-141.856	-136.215
	Egenkapital i alt	-21.856	-16.215
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	690.476	732.465
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	690.476	732.465
	Kortfristet del af langfristet gæld	40.753	40.549
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	270.000	270.000
	Anden gæld	37.751	30.203
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	363.504	355.752
	Gældsforpligtelser i alt	1.053.980	1.088.217
	Passiver i alt	1.032.124	1.072.002

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015	2014
1. Usikkerhed om going concern		
Resultatet er påvirket negativt som følge fortsatte vedligeholdelses- og udbedringsarbejder på selskabets ejendom. Ledelsen undervurderede i forbindelse med selskabets anskaffelse af udlejningsejendommen omfanget af det manglende vedligehold. Dette arbejde er overstået i 2016, hvorfor ledelsen forventer, at selskabets lejemål kan udlejes i fuldt omfang fra medio 2016 og fremover.		
Ledelsen forventer overskud i årene 2016-2018 i et omfang således, at selskabets egenkapital vil være reetableret inden udgang af regnskabsåret 2017.		
Selskabets kapitalejere indestår for, at tilføre selskabet den nødvendige likviditet til at fortsætte driften i 2016, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.		
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	5.365	-31.000
	5.365	-31.000
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris primo		1.019.425
Kostpris ultimo		1.019.425
Af- og nedskrivninger primo		36.120
Årets afskrivninger		24.000
Af- og nedskrivninger ultimo		60.120
Regnskabsmæssig værdi ultimo		959.305
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015		1.450.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	120.000	120.000
	120.000	120.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-136.215	-47.350
Årets overførte overskud eller underskud	-5.641	-88.865
	<u>-141.856</u>	<u>-136.215</u>

6. Gældsforpligtelser	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	40.753	521.000	731.229	773.014
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>
	<u>40.753</u>	<u>521.000</u>	<u>1.001.229</u>	<u>1.043.014</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 731 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 959 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Tino Svenningsen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-267779205489

IP: 82.103.138.49

08-06-2016 kl. 19:06:43 UTC

NEM ID 

Ronni Winter Kristensen

ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-347702930324

IP: 188.228.9.81

09-06-2016 kl. 20:15:28 UTC

NEM ID 

David Fabricius

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-619601419512

IP: 87.49.232.160

10-06-2016 kl. 13:45:55 UTC

NEM ID 

Maj-Britt Lykke Viskum

statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:33798322

IP: 77.233.240.146

11-06-2016 kl. 06:22:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4COQK-VZSA0-3LUQD-WQICY-CP60A-500CS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>