

DRS Ejendomsinvestering ApS

Kroagervej 34, 7200 Grindsted

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 35 24 52 51

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2018.

Steen Tino Svenningsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 4. maj 2018

Direktion

David Fabricius

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 2017 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.

Grindsted, den 4. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21329

Selskabsoplysninger

Selskabet

DRS Ejendomsinvestering ApS
Kroagervej 34
7200 Grindsted

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

Bestyrelse

Steen Tino Svenningsen, Kroagervej 34, 7200 Grindsted, Formand
David Fabricius, Kløvervænget 5, 7200 Grindsted

Direktion

David Fabricius, Kløvervænget 5, 7200 Grindsted

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme og drive udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 157.868 mod 18.896 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 97.919 mod -14.273 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i overensstemmelse med ledelsens forventninger haft et stabilt regnskabsår, hvor alle lejemål stort set har været udlejet. Der har endvidere i regnskabsåret i modsætning til tidligere år ikke været behov for vedligeholdelsesarbejde af væsentligt omfang.

Ledelsen forventer for det kommende regnskabsår et overskud på niveau med 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DRS Ejendomsinvestering ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	157.868	18.896
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-24.000	-24.000
Driftsresultat	133.868	-5.104
Andre finansielle indtægter	1.610	0
Øvrige finansielle omkostninger	-10.395	-11.995
Resultat før skat	125.083	-17.099
1 Skat af årets resultat	-27.164	2.826
Årets resultat	97.919	-14.273
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	97.919	0
Disponeret fra overført resultat	0	-14.273
Disponeret i alt	97.919	-14.273

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	911.305	935.305
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>911.305</u>	<u>935.305</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>911.305</u>	<u>935.305</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.000	8.400
	Udskidte skatteaktiver	<u>23.786</u>	<u>40.461</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.786</u>	<u>48.861</u>
	Likvide beholdninger	<u>121.017</u>	<u>11.422</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>151.803</u>	<u>60.283</u>
	Aktiver i alt	<u>1.063.108</u>	<u>995.588</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	120.000	120.000
4	Overført resultat	-58.210	-156.129
	Egenkapital i alt	<u>61.790</u>	<u>-36.129</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	604.229	648.661
	Deposita	50.200	48.700
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	202.500	270.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>856.929</u>	<u>967.361</u>
5	Gældsforpligtelser	110.500	40.956
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Selskabsskat	10.489	0
	Periodeafgrænsningsposter	8.400	8.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>144.389</u>	<u>64.356</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.001.318</u>	<u>1.031.717</u>
	Passiver i alt	<u>1.063.108</u>	<u>995.588</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	10.489	0
Årets regulering af udskudt skat	16.675	-2.826
	<u>27.164</u>	<u>-2.826</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.019.425	1.019.425
Kostpris ultimo	<u>1.019.425</u>	<u>1.019.425</u>
Af- og nedskrivninger primo	-84.120	-60.120
Årets afskrivninger	-24.000	-24.000
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-108.120</u>	<u>-84.120</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>911.305</u>	<u>935.305</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	1.450.000	1.450.000
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	120.000	120.000
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Anpartskapitalen består af 120 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.		
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	-156.129	-141.856
Årets overførte overskud eller underskud	97.919	-14.273
	<u>-58.210</u>	<u>-156.129</u>

Noter

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2017	Gæld i alt 31/12 2016
Gæld til realkreditinstitutter	43.000	470.000	647.229	689.617
Deposita	0	0	50.200	48.700
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	67.500	0	270.000	270.000
	<u>110.500</u>	<u>470.000</u>	<u>967.429</u>	<u>1.008.317</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 647 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 911 t.kr.