

**DRS Ejendomsinvestering ApS**

**Lindevej 20, 7200 Grindsted**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 35 24 52 51**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2017.

---

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 2016**

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

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 29. marts 2017

### **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 2016 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 29. marts 2017

### **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  
4. regnskabsår

### Bestyrelse

Steen Tino Svenningsen, Lindevej 20, 7200 Grindsted, Formand  
David Fabricius, Klørvænget 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 18.896 mod 42.198 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -14.273 mod -5.641 sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventede et resultat før skat på ca. 42 t.kr. for 2016, hvorfor årets resultat ikke anses for tilfredsstillende. I forhold til budgettet har omkostningerne i forbindelse med udskiftning i lejersammensætningen været højere end forventet, hvilket er den primære årsag til, at resultat ikke er blevet som forventet.

Alle selskabets lejemål er fuldt ud udleje pr. 31. december 2016. Ledelsen forventer på baggrund heraf et afkast, der gør det muligt via egen drift at reetablere selskabets egenkapital over en kortere årrække.

### Kapitalberedskab:

Selskabets kapitalejere indestår for, at tilføre selskabet den nødvendige likviditet til at fortsætte driften i 2017, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

## 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.

## 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 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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:

Bygninger 25 år

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>18.896</b>	<b>42.198</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.000	-24.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-5.104</b>	<b>18.198</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-11.995	-18.474
<b>Resultat før skat</b>	<b>-17.099</b>	<b>-276</b>
2 Skat af årets resultat	2.826	-5.365
<b>Årets resultat</b>	<b>-14.273</b>	<b>-5.641</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-14.273	-5.641
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-14.273</b>	<b>-5.641</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	935.305	959.305
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>935.305</u>	<u>959.305</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>935.305</u></b>	<b><u>959.305</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.400	4.400
	Udsudte skatteaktiver	<u>40.461</u>	<u>37.635</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>48.861</u>	<u>42.035</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.422</u>	<u>30.784</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>60.283</u></b>	<b><u>72.819</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>995.588</u></b>	<b><u>1.032.124</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	120.000	120.000
5	Overført resultat	-156.129	-141.856
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-36.129</b>	<b>-21.856</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	648.661	690.476
	Deposita	48.700	37.751
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	270.000	270.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>967.361</u>	<u>998.227</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	40.956	40.753
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Periodeafgrænsningsposter	8.400	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>64.356</u>	<u>55.753</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.031.717</u></b>	<b><u>1.053.980</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>995.588</u></b>	<b><u>1.032.124</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2016	2015
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
<p>Selskabets ledelse forventede et resultat før skat på ca. 42 t.kr. for 2016, hvorfor årets resultat ikke anses for tilfredsstillende. I forhold til budgettet har omkostningerne i forbindelse med udskiftning i lejersammensætningen været højere end forventet, hvilket er den primære årsag til, at resultat ikke er blevet som forventet.</p> <p>Alle selskabets lejemål er fuldt ud udleje pr. 31. december 2016. Ledelsen forventer på baggrund heraf et afkast, der gør det muligt via egen drift at reetablere selskabets egenkapital over en kortere årrække.</p> <p>Selskabets kapitalejere indestår for, at tilføre selskabet den nødvendige likviditet til at fortsætte driften i 2017, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.</p>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-2.826	5.365
	<b>-2.826</b>	<b>5.365</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		1.019.425
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.019.425</b>
Af- og nedskrivninger primo		60.120
Årets afskrivninger		24.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>84.120</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>935.305</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015		1.450.000
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	120.000	120.000
	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>
<p>Anpartskapitalen består af 120 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.</p>		

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-141.856	-136.215
Årets overførte overskud eller underskud	-14.273	-5.641
	<u><b>-156.129</b></u>	<u><b>-141.856</b></u>

**6. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	40.956	480.000	689.617	731.229
Deposita	0	0	48.700	37.751
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	270.000	270.000
	<u><b>40.956</b></u>	<u><b>480.000</b></u>	<u><b>1.008.317</b></u>	<u><b>1.038.980</b></u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 689 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 935 t.kr.

# Penneo

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

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

## Ronni Winter Kristensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-347702930324

IP: 188.228.15.57

2017-04-02 08:45:01Z

NEM ID 

## Ronni Winter Kristensen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-347702930324

IP: 188.228.15.57

2017-04-02 08:45:01Z

NEM ID 

## David Fabricius

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-619601419512

IP: 83.93.4.56

2017-04-02 14:07:40Z

NEM ID 

## steen Tino svenningsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: CVR:27721893-RID:91324122

IP: 51.174.75.255

2017-04-03 15:41:31Z

NEM ID 

## Maj-Britt Lykke Viskum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:33798322

IP: 77.233.240.146

2017-04-04 07:17:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I12PY-3N1L6-JNX08-23UJFH-707LQ-KE1X0

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](mailto: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>