

**DRS Ejendomsinvestering ApS**  
**Kroagervej 34, 7200 Grindsted**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2019.

---

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 2018**

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

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 17. oktober 2019

### **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 2018 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 17. oktober 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund  
statsautoriseret revisor  
mne21329

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	DRS Ejendomsinvestering ApS "NY VERSION" Kroagervej 34 7200 Grindsted
	CVR-nr.: 35 24 52 51
	Stiftet: 21. maj 2013
	Hjemsted: Billund
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Steen Tino Svenningsen, Formand David Fabricius
<b>Direktion</b>	David Fabricius
<b>Revisor</b>	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 160.321 mod 157.868 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 65.492 mod 97.919 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret 2018 fusioneret FS Boliginvest ApS og DRS Ejendomsinvestering ApS med sidste nævnte som den fortsættende virksomhed. Fusionen er gennemført som en skattefri fusion med virkning fra 1. januar 2018. Selskabet har indregnet de overtagne aktiver i FS Boliginvest ApS til de regnskabsmæssige værdier.

## 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 varme-regnskabet 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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>160.321</b>	<b>157.868</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-43.470	-24.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>116.851</b>	<b>133.868</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.610
Øvrige finansielle omkostninger	-31.255	-10.395
<b>Resultat før skat</b>	<b>85.596</b>	<b>125.083</b>
1 Skat af årets resultat	-20.104	-27.164
<b>Årets resultat</b>	<b>65.492</b>	<b>97.919</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	65.492	97.919
<b>Disponeret i alt</b>	<b>65.492</b>	<b>97.919</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	1.414.572	911.305
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.414.572</u>	<u>911.305</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.414.572</u></b>	<b><u>911.305</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.000
	Udskudte skatteaktiver	45.851	23.786
	Andre tilgodehavender	15.962	0
	Tilgodehavender i alt	<u>61.813</u>	<u>30.786</u>
	Likvide beholdninger	<u>159.055</u>	<u>121.017</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>220.868</u></b>	<b><u>151.803</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.635.440</u></b>	<b><u>1.063.108</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	120.000	120.000
4	Overført resultat	7.282	-58.210
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>127.282</u></b>	<b><u>61.790</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	561.632	604.229
	Deposita	61.200	50.200
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	802.507	202.500
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.425.339</u>	<u>856.929</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	43.000	110.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Selskabsskat	21.186	10.489
	Anden gæld	3.633	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>82.819</u>	<u>144.389</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.508.158</u></b>	<b><u>1.001.318</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.635.440</u></b>	<b><u>1.063.108</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	21.186	10.489
Årets regulering af udskudt skat	-1.065	16.675
Regulering af tidligere års skat	-17	0
	<u><b>20.104</b></u>	<u><b>27.164</b></u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.019.425	1.019.425
Tilgang i årets løb	546.737	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.566.162</b></u>	<u><b>1.019.425</b></u>
Afskrivninger primo	-108.120	-84.120
Årets afskrivninger	-43.470	-24.000
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<u><b>-151.590</b></u>	<u><b>-108.120</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>1.414.572</b></u>	<u><b>911.305</b></u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>1.450.000</u>	<u>1.450.000</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	120.000	120.000
	<u><b>120.000</b></u>	<u><b>120.000</b></u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-58.210	-156.129
Årets overførte overskud eller underskud	65.492	97.919
	<u><b>7.282</b></u>	<u><b>-58.210</b></u>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2018</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2018</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	604.632	43.000	561.632	391.000
Deposita	61.200	0	61.200	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	802.507	0	802.507	0
	<b>1.468.339</b>	<b>43.000</b>	<b>1.425.339</b>	<b>391.000</b>

### 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 2018 udgør 887 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforening er der afgivet pant på 25 t.kr i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 527 t.kr.