

**DRS Ejendomsinvestering ApS**  
**Klørvænget 5, 7200 Grindsted**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024.

---

**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 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 25. juni 2024

### 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 25. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Uffe Conradsen  
statsautoriseret revisor  
mne48482

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	DRS Ejendomsinvestering ApS Klørvænget 5 7200 Grindsted
	CVR-nr.: 35 24 52 51
	Stiftet: 21. maj 2013
	Hjemsted: Billund
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. 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 aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at investere i udlejningsejendomme og drive udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 113.147 mod 184.651 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12.550 mod 10.252 sidste år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>113.147</b>	<b>184.651</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.470	-43.470
<b>Driftsresultat</b>	<b>69.677</b>	<b>141.181</b>
Andre finansielle indtægter	269	0
Øvrige finansielle omkostninger	-38.828	-19.472
<b>Resultat før skat</b>	<b>31.118</b>	<b>121.709</b>
Skat af årets resultat	-18.568	-111.457
<b>Årets resultat</b>	<b>12.550</b>	<b>10.252</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	12.550	10.252
<b>Disponeret i alt</b>	<b>12.550</b>	<b>10.252</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	<u>1.197.222</u>	<u>1.240.692</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.197.222</u>	<u>1.240.692</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.197.222</b></u>	<u><b>1.240.692</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>44.259</u>	<u>66.078</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>44.259</b></u>	<u><b>66.078</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>1.241.481</b></u>	<u><b>1.306.770</b></u>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	120.000	120.000
Overført resultat	204.087	191.537
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>324.087</b>	<b>311.537</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	361.369	397.269
Deposita	80.700	80.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	360.429	403.199
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	802.498	881.168
2 Kortfristet del af langfristet gæld	35.900	36.017
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.500	15.000
Selskabsskat	38.730	24.916
Anden gæld	12.766	38.132
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	114.896	114.065
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>917.394</b>	<b>995.233</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.241.481</b>	<b>1.306.770</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	120.000	181.285	301.285
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>10.252</u>	<u>10.252</u>
Egenkapital 1. januar 2023	120.000	191.537	311.537
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>12.550</u>	<u>12.550</u>
	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>204.087</u></b>	<b><u>324.087</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>		
<b>1. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	1.566.162	1.566.162		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.566.162</b>	<b>1.566.162</b>		
Af- og nedskrivninger primo	-325.470	-282.000		
Årets afskrivninger	-43.470	-43.470		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-368.940</b>	<b>-325.470</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.197.222</b>	<b>1.240.692</b>		
<b>2. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	397.269	35.900	361.369	200.420
Deposita	80.700	0	80.700	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	360.429	0	360.429	0
	<b>838.398</b>	<b>35.900</b>	<b>802.498</b>	<b>200.420</b>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 397 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 767 t.kr.				

## 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og omkostninger vedrørende ejendomme.

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat

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

### 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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