

# **DRK EJENDOMME ApS**

Åstrupskrænten 53, 8500 Grenaa

CVR-nr. 36 44 32 27

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

---

Frederik Nielsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <br>                                             |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <br>                                             |             |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7           |
| Resultatopgørelse                                | 10          |
| Balance                                          | 11          |
| Noter                                            | 13          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for DRK EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 30. maj 2017

### **Direktion**

Frederik Nielsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i DRK EJENDOMME ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DRK EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Selskabet har tabt hele sin egenkapital, og befinder sig i en kapitaltabssituation.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 30. maj 2017

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 27 47 81 31

**Bo Andersen**  
statsautoriseret revisor

**Torben Thomsen**  
registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>       | DRK EJENDOMME ApS<br>Åstrupskrænten 53<br>8500 Grenaa |
|                        | CVR-nr.: 36 44 32 27                                  |
|                        | Stiftet: 21. november 2014                            |
|                        | Hjemsted: Norddjurs                                   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                 |
| <b>Direktion</b>       | Frederik Nielsen, Åstrupskrænten 53, 8500 Grenaa      |
| <b>Revision</b>        | Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S        |
| <b>Modervirksomhed</b> | Derketek Holding ApS                                  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er stiftet i 2014 og befinder sig fortsat i en opstartsfase, hvorfor det er forventet, at man realiserede et underskud. Ledelsen er bekendt med, at selskabet befinder sig i en kapitaltabssituation. Det er ledelsens forventning, at selskabet i løbet af 1-2 regnskabsår realiserer overskud, der kan reetablere egenkapitalen.

Selskabet er afhængig af, at ejerkredsen bag selskabet fortsat stiller likviditet til rådighed i det omfang, som er nødvendigt, for at selskabet kan imødekomme sine forpligtelser løbende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for DRK EJENDOMME 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**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 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.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DRK EJENDOMME ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

| <u>Note</u>                             | <u>2016</u>     | <u>2015</u>   |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------|
| Andre eksterne omkostninger             | -87.799         | -7.125        |
| <b>Driftsresultat</b>                   | <b>-87.799</b>  | <b>-7.125</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger         | -184.166        | 0             |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>-271.965</b> | <b>-7.125</b> |
| Skat af årets resultat                  | 59.840          | 940           |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>-212.125</b> | <b>-6.185</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                 |               |
| Disponeret fra overført resultat        | -212.125        | -6.185        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>-212.125</b> | <b>-6.185</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                            |                         |                      |
|-------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                               | <u>2016</u>             | <u>2015</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                      |                         |                      |
| 1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2.455.922               | 0                    |
| 2 Investeringsejendomme                   | 6.160.291               | 0                    |
| Materielle anlægsaktiver i alt            | <u>8.616.213</u>        | <u>0</u>             |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                | <b><u>8.616.213</u></b> | <b><u>0</u></b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  |                         |                      |
| Tilgodehavende selskabsskat               | 59.840                  | 940                  |
| Andre tilgodehavender                     | 487.918                 | 0                    |
| Tilgodehavender i alt                     | <u>547.758</u>          | <u>940</u>           |
| Likvide beholdninger                      | <u>64.197</u>           | <u>46.875</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>            | <b><u>611.955</u></b>   | <b><u>47.815</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                      | <b><u>9.228.168</u></b> | <b><u>47.815</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |                                              |                  |               |
|---------------------------|----------------------------------------------|------------------|---------------|
| <u>Note</u>               |                                              | <u>2016</u>      | <u>2015</u>   |
| <b>Egenkapital</b>        |                                              |                  |               |
| 3                         | Virksomhedskapital                           | 50.000           | 50.000        |
| 4                         | Overført resultat                            | -218.310         | -6.185        |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>-168.310</b>  | <b>43.815</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                              |                  |               |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 4.000            | 4.000         |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 7.024.062        | 0             |
|                           | Anden gæld                                   | 2.368.416        | 0             |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | 9.396.478        | 4.000         |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>9.396.478</b> | <b>4.000</b>  |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>9.228.168</b> | <b>47.815</b> |
|                           |                                              |                  |               |
| 5                         | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                  |               |
| 6                         | <b>Eventualposter</b>                        |                  |               |

## Noter

---

|                                                   | <u>31/12 2016</u>       | <u>31/12 2015</u>    |
|---------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                         |                      |
| Tilgang i årets løb                               | <u>2.455.922</u>        | <u>0</u>             |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>                 | <u><b>2.455.922</b></u> | <u><b>0</b></u>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>    | <u><b>2.455.922</b></u> | <u><b>0</b></u>      |
| <br>                                              |                         |                      |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                   |                         |                      |
| Tilgang i årets løb                               | <u>6.160.291</u>        | <u>0</u>             |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>                 | <u><b>6.160.291</b></u> | <u><b>0</b></u>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>    | <u><b>6.160.291</b></u> | <u><b>0</b></u>      |
| <br>                                              |                         |                      |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>                      |                         |                      |
| Virksomhedskapital 1. januar 2016                 | <u>50.000</u>           | <u>50.000</u>        |
|                                                   | <u><b>50.000</b></u>    | <u><b>50.000</b></u> |
| <br>                                              |                         |                      |
| <b>4. Overført resultat</b>                       |                         |                      |
| Overført resultat 1. januar 2016                  | -6.185                  | 0                    |
| Årets overførte overskud eller underskud          | <u>-212.125</u>         | <u>-6.185</u>        |
|                                                   | <u><b>-218.310</b></u>  | <u><b>-6.185</b></u> |
| <br>                                              |                         |                      |
| <b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                         |                      |
| Ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.   |                         |                      |

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Derketek Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.