

Dansk Ejendoms Invest.dk ApS

Borgvold 43
7080 Børkop

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/06/2018

Ulrik Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Dansk Ejendoms Invest.dk ApS
Borgvold 43
7080 Børkop

e-mailadresse: info@danskejendomsinvest.dk

CVR-nr: 36560584

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Hermed aflægges selskabets årsrapport for 2017.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 for Dansk Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20/06/2018

Direktion

Anders Ulrik Nielsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision fravalgt det kommende regnskabsår, idet betingelserne herfor anses for opfyldt.

Ledelsesberetning

Idet vi herved aflægger årsrapport for 2017, skal vi tilføje følgende yderligere oplysninger:

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed, samt rådgivning.

Selskabets økonomiske stilling samt resultat

Resultat af virksomhedens drift i den forløbne periode og selskabets økonomiske stilling ved udgangen af regnskabsåret fremgår af efterfølgende resultatopgørelse for 2016 samt balance pr. 31.12.2017.

Selskabets ordrebeholdning pr. 31. december 2017 var af pæn størrelse, hvorfor regnskabssåret 2018 forventes at blive rimeligt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Balance

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Måling ejendom sker til investeringsejendom.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes efter faktureringsprincippet, og omfatter således værdien af årets leverede varer og tjenesteydelser med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt tillæg/fradrag i forbindelse med afregning af selskabsskatten.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der foretages liniære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anskaffelser med en kostpris under skattemæssig grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Skyldig skat og udskudt skat

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte a conto skatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		190.946	152.207
Andre eksterne omkostninger		-162.089	-114.547
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Bruttoresultat		28.857	37.660
Resultat af ordinær primær drift		28.857	37.660
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Øvrige finansielle omkostninger		-54.803	-18.287
Ordinært resultat før skat		-25.946	19.373
Skat af årets resultat		0	-4.246
Årets resultat		-25.946	15.127
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-25.946	15.127
I alt		-25.946	15.127

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		2.714.984	1.599.670
Materielle anlægsaktiver i alt		2.714.984	1.599.670
Andre værdipapirer og kapitalandele			8.058
Finansielle anlægsaktiver i alt			8.058
Anlægsaktiver i alt		2.714.984	1.607.728
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.735	0
Tilgodehavende skat		2.000	0
Andre tilgodehavender		56.721	0
Tilgodehavender i alt		75.456	
Likvide beholdninger		108.956	92.877
Omsætningsaktiver i alt		184.412	92.877
Aktiver i alt		2.899.396	1.700.605

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		810.258	836.204
Egenkapital i alt		860.258	886.204
Hensættelse til udskudt skat		226.600	226.600
Hensatte forpligtelser i alt		226.600	226.600
Gæld til realkreditinstitutter		1.188.296	158.736
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.188.296	158.736
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	24.351
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		456.722	320.748
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		117.000	55.000
Skyldig selskabsskat		0	4.246
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.300	0
Deposita		41.220	24.720
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		624.242	429.065
Gældsforpligtelser i alt		1.812.538	587.801
Passiver i alt		2.899.396	1.700.605

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ejendom er pantsat for gæld til realkreditinstitut

3. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Selskaber er 100% ejet af CVR. 32326641 Soka Invest ApS, Uhrskovvej 17, 7100 Vejle