

D4 Invest ApS

Stationsvej 2, 1
7830 Vinderup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/01/2018

Morten Vagn Petersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

D4 Invest ApS
Stationsvej 2, 1
7830 Vinderup

Telefonnummer: 35147468

CVR-nr: 37705470

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Salling Bank
Søndergade 30
7830 Vinderup

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til udlejning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, med dne leje som vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgøre investeringer i grund og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Finansielle forpligtelser, der knytter sig til investeringsaktiver måles til dagsværdi.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		857.503	10.673
Personaleomkostninger		-234.477	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-23.653	0
Resultat af ordinær primær drift		599.373	10.673
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.482.290	809.044
Øvrige finansielle omkostninger		-153.100	-27.112
Ordinært resultat før skat		1.928.563	792.605
Skat af årets resultat		-424.284	-174.373
Årets resultat		1.504.279	618.232
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.504.279	618.232
I alt		1.504.279	618.232

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		12.023.708	4.299.720
Produktionsanlæg og maskiner		226.245	0
Materielle anlægsaktiver i alt		12.249.953	4.299.720
Anlægsaktiver i alt		12.249.953	4.299.720
Tilgodehavende skat		30.437	0
Andre tilgodehavender		24.497	1.098
Periodeafgrænsningsposter		8.409	4.530
Tilgodehavender i alt		63.343	5.628
Omsætningsaktiver i alt		63.343	5.628
Aktiver i alt		12.313.296	4.305.348

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	500.000
Overført resultat		2.122.512	618.232
Egenkapital i alt		4.122.512	1.118.232
Hensættelse til udskudt skat		504.094	174.373
Hensatte forpligtelser i alt		504.094	174.373
Gæld til realkreditinstitutter		6.116.941	933.206
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.116.941	933.206
Gæld til realkreditinstitutter		203.500	0
Gæld til banker		130.768	487.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.637	424.776
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.002.231	1.070.188
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		19.737	4.743
Periodeafgrænsningsposter		6.800	14.600
Deposita		181.076	77.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.569.749	2.079.537
Gældsforpligtelser i alt		7.686.690	3.012.743
Passiver i alt		12.313.296	4.305.348

Noter

1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er handel og investering i ejendomme, samt aktiviteter i tilknytning hertil.

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.459, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 12.024.

Der er udstedt ejerpantebreve for t.kr. 980 til mellemværende med bank.

Selskabet har 2 leasingaftaler

1: Årlig ydelse tkr. 31 med maksimal forpligtelse på tkr. 127

2: Årlig ydelse tkr. 41 med maksimal forpligtelse på tkr. 153