

# **D4 Invest ApS**

Stationsvej 2, 1  
7830 Vinderup

Årsrapport  
20. maj 2016 - 31. december 2016

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

**02/01/2017**

---

**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: 20/05/2016 - 31/12/2016

**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 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 de 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 20. maj 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>10.673</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>10.673</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		809.044
Øvrige finansielle omkostninger .....		-27.112
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>792.605</b>
Skat af årets resultat .....		-174.373
<b>Årets resultat</b> .....		<b>618.232</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		618.232
<b>I alt</b> .....		<b>618.232</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		4.299.720
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.299.720</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.299.720</b>
Andre tilgodehavender .....		1.098
Periodeafgrænsningsposter .....		4.530
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.628</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.628</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.305.348</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000
Overført resultat .....		618.232
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.118.232</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		174.373
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>174.373</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		933.206
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>933.206</b>
Gæld til banker .....		487.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		424.776
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		1.070.188
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		4.743
Periodeafgrænsningsposter .....		14.600
Deposita .....		77.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.079.537</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.012.743</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.305.348</b>



# 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. 937, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 1.305 .