

D4 Invest ApS

Stationsvej 2, 1
7830 Vinderup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

04/02/2019

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: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		969.761	857.503
Personaleomkostninger		-566.157	-234.477
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-39.736	-23.653
Resultat af ordinær primær drift		363.868	599.373
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		237.697	1.482.290
Andre finansielle indtægter		871	0
Øvrige finansielle omkostninger		-178.121	-153.100
Ordinært resultat før skat		424.315	1.928.563
Skat af årets resultat		-93.839	-424.284
Årets resultat		330.476	1.504.279
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		330.476	1.504.279
I alt		330.476	1.504.279

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		14.552.933	12.023.708
Produktionsanlæg og maskiner		333.971	226.245
Materielle anlægsaktiver i alt		14.886.904	12.249.953
Anlægsaktiver i alt		14.886.904	12.249.953
Tilgodehavende skat		10.266	30.437
Andre tilgodehavender		31.364	24.497
Periodeafgrænsningsposter		34.666	8.409
Tilgodehavender i alt		76.296	63.343
Omsætningsaktiver i alt		76.296	63.343
Aktiver i alt		14.963.200	12.313.296

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		2.452.991	2.122.512
Egenkapital i alt		4.452.991	4.122.512
Hensættelse til udskudt skat		568.199	504.094
Hensatte forpligtelser i alt		568.199	504.094
Gæld til realkreditinstitutter		8.704.568	6.116.941
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.704.568	6.116.941
Gæld til realkreditinstitutter		250.000	203.500
Gæld til banker		282.778	130.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.644	25.637
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		268.136	1.002.231
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		91.271	19.737
Periodeafgrænsningsposter		18.550	6.800
Deposita		259.063	181.076
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.237.442	1.569.749
Gældsforpligtelser i alt		9.942.010	7.686.690
Passiver i alt		14.963.200	12.313.296

Noter

1. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

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

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Selskabet har 2 leasingaftaler

1: Årlig ydelse tkr. 19 med maksimal forpligtelse på tkr. 78

2: Årlig ydelse tkr. 29 med maksimal forpligtelse på tkr. 108

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	2